



VŠB - TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
Hornicko-geologická fakulta
Institut ekonomiky a systémů řízení

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Projektové financování za účasti soukromého kapitálu

Private Capital Financing of Projects

Vedoucí bakalářské práce:

doc. Ing. Michal Vaněk, Ph.D.

Datum zadání:

31.10.2009

Datum odevzdání:

30.04.2010

Most 2010

Hana Koželuhová

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Hornicko-geologická fakulta
Institut ekonomiky a systémů řízení

Zadání bakalářské práce

Student: **Hana Koželuhová**
Studijní program: B2102 Nerostné suroviny
Studijní obor: 2102R001 Ekonomika a řízení v oblasti surovin
Téma: **Projektové financování za účasti soukromého kapitálu**
Private Capital Financing of Projects

Zásady pro vypracování:

Popište projektové financování za účasti soukromého kapitálu a analyzujte riziko vybraného projektu. Práci rozveďte do následujících částí:

- 1) Úvod
- 2) Teoretická východiska
- 3) Charakteristika vybrané společnosti
- 4) Analýza rizika v projektovém financování
- 5) Rozbor smluvního rámce projektového financování
- 6) Současná situace na trhu projektového financování
- 7) Závěr

Rozsah práce: 25-30 stran textu

Seznam doporučené odborné literatury:

FOTR, Jiří; SOUČEK, Ivan. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. Praha : Grada Publishing, 2005. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.

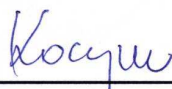
VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Praha : Ekopress, 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

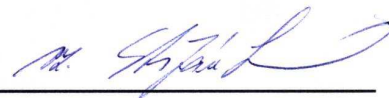
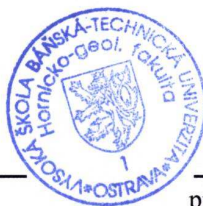
Vedoucí bakalářské práce: **doc. Ing. Michal Vaněk, Ph.D.**

Datum zadání: 31.10.2009

Datum odevzdání: 30.04.2010



doc. Dr. Ing. Oldřich Kodým
vedoucí institutu



prof. Ing. Vladimír Slivka, CSc., Dr. h. c.
děkan fakulty

Prohlašuji, že

- celou bakalářskou práci včetně příloh jsem vypracovala samostatně a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu. Přílohy dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila. Autorem ostatních tabulek, které jsou součástí mé bakalářské práce, jsem já sama,
- jsem byla seznámena s tím, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – využití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a využití díla školního a § 60 – školní dílo
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3)
- souhlasím s tím, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že údaje o bakalářské práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mé bakalářské práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona
- bylo sjednáno, že užít své dílo – bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Mostě 30. 04. 2010

Hana Koželuhová

Adresa trvalého pobytu bakaláře:

Hana Koželuhová

Anhaltova 956/2

169 00 Praha 6

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala doc. Ing. Michalu Vaňkovi, Ph.D. za řadu cenných připomínek, které mi od začátku napomohly mé úsilí vynakládat efektivně dle požadovaného rozsahu zpracování práce. Současně bych chtěla poděkovat managementu společnosti Beatus a.s. za umožnění použít zvolené téma a poskytnutí potřebných podkladů.

Obsah

Anotace

Seznam použitých zkratk

1. ÚVOD.....	7
2. Teoretická východiska	9
2.1 Definice projektového financování a jeho zařazení	9
2.2 Stručný historický vývoj	9
2.3 Charakteristika projektového financování	10
3.Charakteristika firmy Beatus a.s.	13
3.1 Historie.....	13
3.2 Výstavby v Brně – Žebětínský palouček	13
4. Analýza rizika v projektovém financování	15
4.1 Určení faktorů rizika investičního projektu	16
4.2 Stanovení významnosti faktorů rizika	16
4.2.1 Expertní hodnocení	17
4.2.2 Analýza citlivosti	17
4.2.2.1 Analýza citlivosti investiční projekt Žebětínský palouček.....	18
4.3 Stanovení rizika investičních projektů.....	20
4.3.1 Bod zvratu a rentabilita kapitálu investiční projekt Žebětínský palouček	20
4.4 Diskontní sazba investiční projekt Žebětínský palouček.....	21
4.5 Opatření na snižování rizika investiční projekt Žebětínský palouček	22
4.6 Plány korekčních opatření.....	23
5. Rozbor smluvního rámce projektového financování.....	24
5.1 Zakladatelská smlouva.....	24
5.2 Koncesní smlouva.....	24
5.3 Úvěrová smlouva.....	25
5.3.1 Smlouva o úvěru Žebětínský palouček	25
5.4 Smlouva o dílo.....	27
5.4.1 Smlouva o dílo Žebětínský palouček	27
5.5 Smlouva o smlouvě budoucí	28
5.5.1 Smlouva o smlouvě budoucí Žebětínský palouček	29
5.6 Kupní smlouva	30
5.6.1 Kupní smlouva Žebětínský palouček.....	30
5.7 Vázaný účet	30
5.8 Zástavní smlouva Žebětínský palouček	31
6. Současná situace na trhu projektového financování.....	33
6.1 Vývoj trhu v ČR 2008 a 2009	33
6.2 Důsledky finanční krize v ČR na projektové financování.....	34
6.3 Odhad vývoje projektového financování v ČR	35
Závěr.....	38

Seznam použité literatury

Seznam obrázků

Seznam příloh

Anotace

Cílem této bakalářské práce je přiblížit projektové financování za účasti soukromého kapitálu. V první kapitole je vymezen samotný pojem projektové financování, jeho stručný historický vývoj a základní znaky dle odborné literatury. Stručná charakteristika soukromé společnosti Beatus a.s., která z části použila vlastní zdroje pro financování investičního projektu ve spolupráci s bankou UniCredit Bank, a.s., je ve druhé kapitole. Značná pozornost práce se ve třetí kapitole věnuje analýze rizik při investičních projektech s aplikací na vybraný projekt společnosti Beatus a.s. Čtvrtá část práce je věnována rozboru smluvního rámce v projektovém financování s uvedením příkladu na vybraný investiční projekt. V poslední části práce je zkoumána současná situace na trhu projektového financování.

Annotation

The aim of this bachelors work is to bring near private capital financing of projects. In the first chapter is determinate a notion financing of projects, its short historically progres and the basic marks according to the technical literature. Short characteristic of private company Beatus a.s. which used own sources for financing capital project in cooperation with UniCredit Bank, a.s., is in the second chapter which is intent on a risk analysis in the capital projects with aplication on selected project by the Beatus a.s. The fourth part is devoted to contracting frame analysis with examples on the selected project. In the last chapter is under review contemporary situacion on the capital project market.

Klíčová slova

Projektové financování, investiční projekt, rizika, analýza citlivosti, bod zvratu, diskontní sazba, smlouva.

Keywords

Financing of projects, capital project, risk, sensitivity analysis, turning point, discount rate, contract.

Seznam použitých zkratek

SPV	Special Purpose Vehicle = jednoúčelová projektová společnost
PPP	Public Private Partnerships = partnerství veřejného a soukromého sektoru
RD	rodinný dům
viz.	videre licet = lze vidět
aj.	a jiné
tzv.	tak zvané
resp.	respektive
např.	například
tj.	to jest

1. ÚVOD

Projektové financování je financování, které se váže na ekonomicky a právně samostatného, za účelem realizace projektu založeného subjektu, často nazývaného jako SPV (Special Purpose Vehicle). V podstatě se jedná o techniku úvěrovou, kde projektové financování je řazeno do skupiny alternativních forem financování.

Cílem této bakalářské práce je popsat projektové financování za účasti soukromého kapitálu, a to jako jednoho ze způsobů financování nových samostatných projektů, a analyzovat riziko investičního projektu Žebětínský palouček společnosti Beatus a.s.

Základní rysy projektového financování lze nalézt již ve strukturách financování užívaných v 19. století. V tzv. vyspělých ekonomikách dochází ke skutečnému rozmachu projektového financování již v 70. letech 20. století, později s posunem zájmu i do zemí tzv. rozvojových. V dnešní době projekty realizované na základě projektového financování jsou přítomny ve všech světadílech a ve velkém množství jednotlivých států. V České republice jsou počátky projektového financování spojeny s polovinou 90. let minulého století, což vypovídá o poměrně recentních zkušenostech s užitím projektového financování. S vývojem naší ekonomiky je zcela zřejmé, že tato technika financování bude v našich podmínkách využívána a prospěšná.

V případě financování nových samostatných projektů je potenciál projektového financování značný. Použitím této techniky je možné dosáhnout snížení nákladů na kapitálové zdroje, efektivního sdílení rizik projektu a dalších pozitivních konsekvencí. Je možné tedy realizovat projekty, kde jejich vývoj, výstavba a provoz použitím ostatních technik financování by byly velmi obtížné či nemožné. Využití projektového financování v PPP projektech (Public Private Partnerships), tzv. pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru vzniklé za účelem využití zdrojů a schopností soukromého sektoru při zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejných služeb je specifické a umožňuje efektivnější výstavbu a provoz projektů produkujících veřejné služby nebo veřejné statky.

V rámci dostupné odborné literatury česky psané není možné nalézt publikaci, která by se zabývala projektovým financováním jako komplexním tématem, tato problematika je často zcela opomíjena. Pokud je projektovému financování věnován výklad v rámci textu o alternativních formách financování, je často v nedostatečném rozsahu a hloubce. Naprosto odlišně přistupují k projektovému financování odborné časopisy. Této technice financování

věnují značnou pozornost, je zde však určitý nedostatek, kde jednotlivé odborné statě zpravidla zkoumají pouze dílčí aspekty projektového financování (Project Finance Ročenka, podnikatel Magazín aj.).

2. Teoretická východiska

2.1 Definice projektového financování a jeho zařazení

„Projektové financování podle Josefa Valacha je financování kapitálově náročných investičních akcí, charakteristické oddělením financování projektu od stávajících podnikatelských aktivit, vysokou angažovaností bankovních úvěrů, těsnou vazbou splácení na peněžní toky projektu a systémem specifických záloh v období výstavby i provozování investice“¹⁾.

Projektové financování je spolu s faktoringem, forfaitingem a využitím rizikového kapitálu řazeno mezi základní formy externích zdrojů financování podnikových investic. Technika projektového financování je poměrně specifická, s řadou odlišujících znaků od klasických či alternativních technik financování.

2.2 Stručný historický vývoj

První náznaky projektového financování lze pozorovat již v 19. století, kde užívání této techniky financování náleží především těžba a zpracování nerostů. Z počátku 20. století bylo použito projektového financování v projektu celosvětového významu v oblasti infrastruktury pro rozvoj Panamského průplavu.

V období 70. let minulého století dochází k rozvoji projektového financování v oblasti financování projektů infrastruktury. Jako hlavní příčiny tohoto rozvoje jsou označovány ropné krize z roku 1973 a snaha o odklon od státních institucí s prioritou soukromého sektoru, který je považován oproti veřejnému za efektivnější, jelikož projektové financování umožňuje získávat finanční zdroje s relativně nízkými náklady, ale i rozčleňovat a snižovat investiční rizika.

V 90. letech 20. století dochází vlivem globalizace ke značnému nárůstu mezinárodních finančních toků, vzniku a rozšíření nových finančních produktů, nové skupiny investorů a finančníků. Liberalizace pohybu kapitálu je podnícena nejen přechodem ke společné měně, ale také propojováním finančních trhů a značnými kapitálovými přesuny v globální ekonomice. Příkladem je i projekt výstavby ropovodu

¹⁾ VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. Externí zdroje financování podnikových investic, s. 465.

Baku - Tbilisi – Ceyhan, který vede z ázerbajdžánského hlavního města Baku přes území Gruzie a Turecka a ústí u středomořského přístavu Ceyhan. Projekt v hodnotě 4 miliard USD zajistí novou cestu ázerbajdžánské ropy na světové trhy [8]. Dalším příkladem je projekt modernizace a rozšíření londýnského metra v hodnotě 13 mld. GBP [11].

Tento systém financování je především těsně svázán s prognózovaným efektem vybraného projektu a jen v malé míře se opírá o vlastní zdroje podniku.

V ČR je projektového financování využíváno ve výstavbě komerčních i nekomerčních nemovitostí. Příkladem je i developerský projekt skupiny ECM, která realizovala projekt EPC Motol, jehož hlavním úkolem byla komplexní rekonstrukce a modernizace technologie zdroje tepla a výměňkových stanic, v celkové hodnotě cca 105 mil. Kč [7].

2.3 Charakteristika projektového financování

Projektové financování je financování samostatného, za účelem realizace projektu založeného subjektu (často nazývaného jako SPV), tzv. developerské společnosti. Činností těchto společností v rámci developerského (investičního) projektu je především vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavba a prodej nemovitostí. Tyto společnosti často zprostředkovávají pro své klienty financování nákupu nemovitostí a podílejí se i na pronajímání či správě nemovitostí po ukončení výstavby. Preferovanou právní formou u takto zakládaných společností je akciová společnost.

Pro financování projektů je typické, že subjektem realizujícím developerský projekt, a tedy i příjemcem úvěru, je nová společnost založená developerem výhradně za účelem realizace příslušného projektu. Hlavním důvodem je oddělit realizaci financovaného projektu od ostatní podnikatelské činnosti developera (ten, kdo vlastní činností uvádí do chodu proces výstavby), a tím tak eliminovat na straně příjemce úvěru riziko vzniku závazků v důsledku jiné podnikatelské činnosti a tedy i riziko úpadku z důvodu výkonu jiné podnikatelské činnosti na straně příjemce úvěru.

Dalším důvodem je požadavek průhlednosti projektu pro financující banku. U takovéto účelově založené společnosti poskytovatel úvěru důvěřuje cash flow a příjmům tohoto subjektu jako zdrojům, z kterých bude splácen úvěr.

Při projektovém financování jsou vlastní i úvěrové zdroje financování spláceny z cash flow generovaného projektem. Návrh finanční struktury je tedy zejména připravován s důrazem na samofinancovatelnost projektu, což znamená prověření schopnosti projektu generovat finanční toky v takové výši, aby byly dostatečné na splátku dluhové služby, dosažení přiměřené návratnosti kapitálu vlastníků a vytvoření dostatečné rezervy na pokrytí rizik.

Projektové financování strukturuje projekt tak, aby rizika a přínosy spojené s projektem byly spravedlivě rozděleny mezi účastníky projektu (akcionáře, odběratele, dodavatele či provozovatele beroucí na sebe určitou část rizik) i financující subjekty. Pro tyto transakce je typické, že vlastníci projektové společnosti jsou odpovědní za úhradu dluhu do výše svého podílu, eventuelně jsou odpovědní podpořit projekt v předem jasně definovaných případech.

Projektové financování je zaměřeno hlavně na řešení větších specifických transakcí, jež vyžadují využívání složitých metod na projektovém základu.

V průmyslově vyspělých tržních ekonomikách pro finanční krytí rozsáhlých, kapitálově náročných investičních akcí se používá právě systém projektového financování.

V ČR je možné se s ním setkat i při realizaci PPP²⁾ projektů, zde oba sektory spojují síly a zdroje za účelem realizace projektu na základě předem rozdělených zodpovědností a rizik a to tak, aby oba sektory dělaly to, co ovládají nejlépe. Cílem této spolupráce je získat vyšší hodnotu za peníze pro veřejný sektor, vyšší efektivitu a kvalitu veřejných služeb.

Jedním z prvních PPP projektů, byla výstavba dálnice D47, který byl ukázkovým projektem použití PPP projektů v ČR. Dalším z realizovaných a úspěšných PPP projektů je projekt Hlavního města Prahy na správu veřejného osvětlení a veřejných hodin.

Odborná literatura Josefa Valacha stručně charakterizuje projektové financování následujícími základními znaky:

- existence rozsáhlého investičního projektu s podrobnou projektovou a finanční dokumentací, se speciálním technickým a finančně-ekonomickým ohodnocením projektu nezávislými experty.
 - oddělení financování projektu od stávajících aktivit podniku, tj. založením speciální projektové firmy, do které se soustřeďují všechny zdroje na předpokládaný projekt.
- Podíl vlastního kapitálu je relativně nízký, obvykle okolo 20%. Největší podíl na

²⁾ PPP Partnerství veřejného a soukromého sektoru

zdrojích financování projektu mají syndikované úvěry bank střednědobého a dlouhodobého charakteru.

- ochrana věřitelů rozsáhlých investičních projektů formou specifických záruk ve fázi výstavby i ve fázi provozování investice. Ve fázi výstavby jde především o tzv. kompletační záruku, tj. záruku za zpoždění. Mimo této záruky se mohou objevit ve fázi výstavby i různé záruky stavební firmy (záruka za převzetí kontraktu, záruka za provedení stavby, akontační záruka aj.). Ve fázi provozování investice jako podpůrné dokumenty jištění mohou být různé smluvní kontrakty na dodávky surovin či odběr výrobků.
- splátky dlouhodobých úvěrů jsou voleny tak, aby co nejlépe odpovídaly možnostem projektu vytvářet peněžní prostředky na jejich úhradu [3]. Účastníky projektového financování shrnuje následující schéma (viz. Příloha č. 1) [5].

3.Charakteristika firmy Beatus a.s.

3.1 Historie

Firma Beatus a.s. vznikla dne 18. srpna 2006 zápisem do Obchodního rejstříku. Předmětem obchodní činnosti firmy je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor a dále ještě realitní činnost. Firmu Beatus a.s. kupuje pan Radoslav Němeček 20. září 2006, který v té době má s jinou svojí firmou, Bertura a.s., podnikatelský záměr na výstavbu rodinných domů v Brně – Žebětínský palouček. Banka, UniCredit Bank, a.s., která tuto výstavbu měla financovat, však po firmě požadovala investora, který bude bez finančních závazků. Firma Bertura a.s. v té době však již měla závazky na výstavbu rodinných domů v lokalitě Holubice - Kozinec a dále v lokalitě Noutonice. Firma Beatus a.s. se tedy stává developerskou firmou pro výstavbu na Žebětínském paloučku, jejíž jediný akcionář a zároveň předseda představenstva je pan Radoslav Němeček. Sídlo firmy je v Praze 4, v ulici Proutěná 375/12.

3.2 Výstavby v Brně – Žebětínský palouček

Generálním dodavatelem výstavby je firma Bertura a.s. a developerskou firmou je potom firma Beatus a.s.. Firma Beatus a.s. nakoupila v této lokalitě pozemek o celkové rozloze 4 658 m² (viz. Obrázek č. 1). Odkup pozemku proběhl v lednu 2008 pomocí vlastních zdrojů. Následně byla tato parcela rozparcelována na 7 samostatných parcel (viz. obrázek č. 2), na kterých budou postaveny rodinné domky typu TRIO I (viz. Příloha č. 2). Parcely budou rovněž firmou Beatus a.s. zasítovány inženýrskými sítěmi a bude vybudována místně obslužná komunikace, ve které budou uloženy vodovodní a kanalizační řady, plynovod a veřejné osvětlení. Současně bude společností E.ON Distribuce, a.s. Brno provedena přeložka VN69, SB-6107-040 a rozšíření nn, DTS, SB-4107-31. Výstavba bude rozdělena do dvou etap, přičemž první etapu bude financovat banka UniCredit Bank a.s. a druhou etapu vlastními zdroji spol. Beatus a.s.

V každém rodinném domku budou 3 bytové jednotky, které pak firma prodá jednotlivým klientům. Předpokládaná hodnota projektu je 65 milionů Kč.

Firma si vybrala právě tuto lokalitu, protože Žebětín ještě spolu s dalšími dvěma

částmi jsou nejzápadněji položenou částí města Brna. Lokalita se rozprostírá na březích Žebětínského potoka a je obklopena lesy. Na severu hraničí s městskou částí Bystrc, na západě s obcí Ostrovačice, na jihu s obcí Popůvky a městskou částí Bosonohy, na východě s městskou částí Kohoutovice a městskou částí Jundrov [14]. Pozemky na Žebětínském paloučku tvoří proluku nedaleko Žebětínského náměstí a navazují na již zastavěnou oblast.

Obrázek č. 1 – Žebětínský palouček - pozemek



Obrázek č. 2 - Plánovaná vize



4. Analýza rizika v projektovém financování

Identifikace rizik projektu a jejich následná analýza, ohodnocení, umístění a zmírnění jsou již v počáteční fázi projektu nezbytnými. Důležité je i posouzení technické, finanční a zda bude projekt generovat dostatečný cash flow na umoření projektového dluhu a vytvoření uspokojivého zisku.

V každém projektu jsou řady různých rizik, která se liší typem projektu, neboť každý projekt je svou povahou jedinečný a nese specifické kombinace jednotlivých rizik. Některá rizika jsou specifická a jiná obecnějšího charakteru.

Rizika můžeme klasifikovat z různých hledisek:

- Podnikatelské a čisté – podnikatelské riziko má pozitivní i negativní dopad, čisté riziko má jen negativní stránku.
- Systematické a nesystematické – systematické, označuje se i jako tržní a je závislé na celkové situaci na trhu. V různé míře postihuje všechny podnikatelské činnosti. Nesystematické je specifické pro jednotlivé firmy a jejich investiční projekty.
- Vnitřní a vnější – vnitřní se vztahují k faktorům uvnitř firmy a jejich investičních projektů. Vnější jsou vyvolány z podnikatelského okolí a členíme je na makroekonomická a mikroekonomická.
- Ovlivnitelné a neovlivnitelné – souvisí s možností firmy působit na příčinu jejich vzniku. Ovlivnitelné lze eliminovat nebo snížit pravděpodobnost vzniku. U neovlivnitelného lze přijmout opatření pro snížení nepříznivých následků.
- Primární a sekundární – sekundární vznikne přijetím určitého opatření na snížení primárního.
- Ve fázi přípravy, realizace a provozu projektu – ve fázi přípravy a realizace to jsou rizika ohrožující kvalitu projektu, nepřekročení investičních nákladů. Ve fázi provozu to jsou všechny faktory ovlivňující hospodářské výsledky fungování projektu [1].

Rizika je možné členit i podle jejich věcné náplně. Rozlišujeme technicko – technologická, výrobní, ekonomická, tržní, finanční, legislativní, politická, spojená s lidským činitelem a další. Je nutné zmínit i podnikatelské riziko, resp. nefinanční riziko, které je dáno riziky spojenými s oborem, ve kterém firma podniká a konkurenční strategií. Analýzou rizika investičních projektů v odborné knize Josefa Valacha rozumíme určitý

systematický postup práce s rizikem v souvislosti s investováním [3].

Základní fáze analýzy rizika:

- Určení kritických faktorů rizika investičního projektu, které determinují celý investiční projekt.
- Stanovení významnosti faktorů rizika, bodu zvratu investičního projektu, kde bodem zvratu je taková úroveň vybrané veličiny, při níž čistá současná hodnota se rovná 0.
- Kvantifikace rizika projektu pomocí různých statistických metod a jeho důsledků na ekonomická kritéria projektů.
- Hodnocení rizika projektu a realizace různých způsobů snížení rizika.
- Příprava plánů korekčních opatření pro budoucnost, a to pro určité vybrané kritické situace.

4.1 Určení faktorů rizika investičního projektu

V této fázi je třeba vybrat rozhodující faktory rizika, jakožto veličiny, kde změny těchto faktorů způsobují změny v ekonomické efektivnosti daného investičního projektu a to nejen negativně, ale případně i pozitivně. Může to být zisk, rentabilita kapitálu, ceny realizace, čistá současná hodnota aj. Základem pro tento výběr mohou být zkušenosti z přípravy a realizace projektů podobného charakteru v minulosti. Výběr těchto faktorů je časově nejnáročnější a nejdůležitější fází analýzy rizika. Pro identifikaci rizikových faktorů lze použít nápočední listy, kontrolní seznamy, myšlenkové mapy, pohovory s experty a skupinové diskuze. Záznam všech faktorů rizika, které mohou ohrozit projekt, by měl být v písemné formě.

4.2 Stanovení významnosti faktorů rizika

Význam faktorů rizika můžeme stanovit expertně nebo pomocí analýzy citlivosti.

4.2.1 Expertní hodnocení

Podstata expertního hodnocení spočívá v jejich odborném ohodnocení pracovníky, kteří mají potřebné zkušenosti, např. marketingoví pracovníci v případě poptávky a prodejní ceny. Významnost se posuzuje pomocí dvou hledisek a to podle pravděpodobnosti výskytu faktoru rizika a podle intenzity negativního vlivu. Z hlediska ohrožení daného projektu je určitý faktor významnější, čím pravděpodobnější je jeho výskyt a čím vyšší je intenzita negativního vlivu tohoto faktoru v případě jeho výskytu na úspěch daného projektu. K ohodnocení významnosti jednotlivých rizik se používá matice hodnocení rizik, kterou se kombinují pravděpodobnosti vzniku negativních dopadů a jejich závažnosti na daný projekt.

Stanovení úrovně rizika s použitím číselné klasifikace:

- 1.....úroveň rizika velice malá
- 2.....úroveň rizika malá
- 3.....úroveň rizika střední
- 4.....úroveň rizika vysoká
- 5.....úroveň rizika zvláště vysoká

Kvantitativní ohodnocení významnosti faktorů rizika je možné využít k:

- uspořádání faktorů rizika – od nejvýznamnějšího k nejméně významnému faktoru
- rozčlenění rizikových faktorů – členíme do skupin s odlišnou významností
- stanovení celkového rizika projektu – součet číselného ohodnocení všech použitých rizikových faktorů [1].

4.2.2 Analýza citlivosti

Účelem této analýzy je zjistit závislost očekávaného peněžního toku z projektu závislého na změně různých faktorů a určit klíčové proměnné faktory, které rozhodují o úspěšnosti, případně neúspěšnosti daného projektu. Faktory, které vyvolávají malé změny tohoto kritéria, lze považovat za málo důležité, tj. citlivost projektu je na změny těchto faktorů malá. Naopak faktory, u kterých stejné změny vyvolávají značné změny zvoleného kritéria, jsou velmi důležité, tj. kritérium je značně citlivé na změny těchto faktorů. Hlavním cílem analýzy citlivosti je najít právě tyto faktory a kvantifikovat jejich vliv na

efektivnost investičního projektu [3].

4.2.2.1 Analýza citlivosti investiční projekt Žebětínský palouček

V průběhu realizace projektu existují tendence narušení plánovaného průběhu a proto je nutné vymezit rizika spojená s touto realizací. Při posuzování významu rizikových faktorů projektu společnosti Beatus a.s. - Žebětínský palouček, spočívajícího ve výstavbě inženýrských sítí a samotných rodinných domů s názvem TRIO I, se určovala citlivost zisku po zdanění na jednotlivé faktory za předpokladu nezrealizování výstavby jednoho RD, což znamená zhoršení očekávané hodnoty jednotlivých faktorů oproti původnímu záměru o 14%.

Vyjádření výsledku hospodaření:

$$\begin{aligned} HV &= V - N & [Kč], & (1) \\ V &> N, \end{aligned}$$

kde:

HV - hospodářský výsledek [Kč]

V - celkové výnosy [Kč]

N - celkové náklady [Kč]

$$\begin{aligned} HV_{\xi} &= Q (c - n) & [Kč], & (2) \\ HV_{\xi} &> 0, \end{aligned}$$

kde:

$HV_{\xi} = Z_{\xi}$ - čistý hospodářský výsledek [Kč]

Q - objem produkce [ks]

c - prodejní cena jednotky [Kč]

n - náklady na jednotku produkce [Kč]

Definování závislosti zisku po zdanění na jednotlivé faktory:

$$HV = Z_{\xi} = Q \cdot (c - n) \cdot (1 - D) \quad [Kč], \quad (3)$$

kde:

- $Z_{\text{č}}$ - čistý zisk po zdanění [Kč]
 Q - počet RD [ks]
 c - prodejní cena jednoho RD [Kč]
 n - náklady na jeden RD [Kč]
 D - daňový koeficient [%]

Očekávaný peněžní zisk, určený pomocí nejpravděpodobnějších hodnot faktorů, na investiční projekt Žebětínský palouček, kde se vychází z Přílohy č. 5:

$Q = 6$ RD, $c = 10,90$ mil. Kč, $n = 8,28$ mil. Kč, $D = 19$ %

čistý zisk po zdanění $Z_{\text{č}} = 12,74$ mil. Kč

Za předpokladu neměnnosti ostatních faktorů jsem určila změněné hodnoty jednotlivých faktorů a z nich vypočetla celkový peněžní zisk z investice:

Faktor změny	Nejpravděpodobnější hodnota	Změněná hodnota (zhoršení o 14%)	Zisk po zdanění v mil. Kč	Změna zisku po zdanění	
				absolutně v mil. Kč	v %
Q	6 RD	5 RD	10,62 mil. Kč	-2,12	17
c	10,90 mil. Kč	9,37 mil. Kč	5,30 mil. Kč	-7,44	58
n	8,28 mil. Kč	9,43 mil. Kč	7,15 mil. Kč	-5,59	44
D	19,00%	22,00%	12,27 mil. Kč	-0,47	4

Zdroj příloha č. 3

Investiční projekt Žebětínský palouček je nejcitlivější na změnu realizačních cen. Snížení ceny o 14 % snižuje čistý zisk po zdanění o 58 %, toto riziko je možné předcházet především vyhotovením reálného a velmi podrobného rozpočtu projektu, při kterém musíme brát v úvahu i případné zvýšení dodavatelských cen materiálu. Neméně důležitá je také příprava a realizace výběrového řízení na dodavatele, kde je důležité pro eliminaci rizika důsledné ošetření dodavatelských vztahů (viz. Příloha č. 5, 6). Nejméně je projekt citlivý na změnu daňové sazby, kde zvýšení daňové sazby o 14 % snižuje čistý zisk po zdanění jen o 4 %.

4.3 Stanovení rizika investičních projektů

Riziko investičního projektu je možné určit v číselné podobě pomocí statistických charakteristik jako míry rizika pro využití ve finančním managementu. Východiskem pro tyto charakteristiky je určení rozdělení pravděpodobnosti čisté současné hodnoty, např. rentability kapitálu, zisku aj.

Riziko investičního projektu je také možné určit nepřímo a to pomocí jistých manažerských charakteristik, které nám poskytují informaci o větší, případně menší míře rizika investičního projektu. Mezi nejvýznamnější faktory ovlivňující odolnost investičního projektu vůči nepříznivým změnám podnikatelského okolí patří poloha bodů zvrátů, míra diverzifikace, flexibilita.

4.3.1 Bod zvratu a rentabilita kapitálu investiční projekt Žebětínský palouček

Bod zvratu (BEP = break even point) je takové množství produkce firmy, při kterém nevzniká žádný zisk ani ztráta. Dosahuje-li firma této produkce, platí rovnost tržeb a nákladů. Při rozšířeném výpočtu bodu zvratu zahrnujeme do vzorce rovněž minimální zisk daný potřebami podniku. Bod zvratu prodejní ceny budeme chápat jako užitečnou míru odolnosti tohoto investičního projektu.

Obecný vzorec pro výpočet bodu zvratu produkce:

$$Q = \frac{FC}{P - AVC} \quad [ks], \quad (4)$$

obecný vzorec pro výpočet bodu zvratu tržeb:

$$Q = \frac{FC \cdot P}{FC + Zisk} \quad [Kč], \quad (5)$$

kde:

Q - bod zvratu produkce [Ks], pro tržby [Kč]

FC - fixní náklady [Kč]

P - prodejní cena [Kč]

AVC - průměrné variabilní náklady [Kč]

Zisk - hrubý zisk [Kč]

Bod zvratu produkce a tržeb aplikovaný na investiční projekt Žebětínský palouček, kde vycházím z Přílohy č. 7:

FC = 46,33 mil. Kč, AVC = 0,49 mil. Kč, P = 10,90 mil. Kč, Hr. Zisk = 16,20 mil. Kč

bod zvratu produkce $Q = 4,45 \text{ RD}$

bod zvratu tržeb $Q = 48,49 \text{ mil. Kč}$

Z výsledku bodu zvratu produkce, kde $Q = 4,45 \text{ RD}$ a bodu zvratu tržeb, kde $Q = 48,49 \text{ mil. Kč}$ vyplývá, že projekt je výnosový až po dokončení pěti RD při ceně tržeb 54,50 mil. Kč. Je patrné, že investiční projekt Žebětínský palouček je výnosový, neboť se jedná o výstavbu šesti RD, z čehož vyplývá i hrubý zisk vyčíslený ve výši 16,20 mil. Kč.

Obecný vzorec pro výpočet rentability vlastního kapitálu:

$$rVK = \frac{\text{Zisk}}{\text{VK}} \cdot 100 \quad [\%], \quad (6)$$

kde:

rVK - rentabilita vlastního kapitálu [Kč]

VK - vlastní kapitál [Kč]

Zisk - hrubý zisk [Kč]

Rentabilita vlastního a celkového kapitálu aplikovaná na investiční projekt Žebětínský palouček, kde vycházím z Přílohy č. 6:

Zisk = 12,80 mil. Kč, VK = 4,94 mil. Kč, CK = 49,25 mil. Kč

rentabilita vlastního kapitálu $rVK = 259 \%$

rentabilita celkového kapitálu $rCK = 26 \%$

Rentabilita vlastního kapitálu je 259 %, neboť z vlastních zdrojů pro celý investiční projekt je použito pouze 10 % z potřebného celkového kapitálu. Rentabilita celkového kapitálu je 26 %, což nám ukazuje relativně vysoké zhodnocení vloženého kapitálu v investičním projektu Žebětínský palouček.

4.4 Diskontní sazba investiční projekt Žebětínský palouček

Diskontní sazba představuje mimo peněžních toků i klíčový faktor pro stanovení kritérií ekonomické efektivnosti investičního projektu, tvořených čistou současnou

hodnotou a indexem rentability. V odborné literatuře Jiřího Fotra a Ivana Součka je závislost diskontní sazby členěna podle míry rizika investičního projektu do pěti stupňů [1].

Náklady kapitálu se stanovují jako vážený aritmetický průměr nákladů vlastního a cizího kapitálu:

$$n_k = \frac{VK}{K} \cdot n_v + \frac{CK}{K} \cdot (1 - s_{dp}) \cdot n_c \quad [\%], \quad (7)$$

kde:

n_k - vážené kapitálové náklady [%]

n_v - náklady vlastního kapitálu [%]

n_c - náklady cizího kapitálu [%]

CK - velikost zpoplatněného kapitálu [Kč]

VK - velikost vlastního kapitálu [Kč]

K - součet vlastního a cizího zpoplatněného kapitálu [Kč]

s_{dp} - sazba daně z příjmů [%]

Diskontní sazba aplikovaná na investiční projekt Žebětínský palouček, kde vycházím z Přílohy č. 6:

$n_v = 3 \%$, $n_c = 5 \%$, CK = 44,30 mil. Kč, VK = 4,90 mil. Kč, K = 49,20 mil. Kč, $s_{dp} = 19 \%$

vážené kapitálové náklady $n_k = 15,30 \%$

Investiční projekt Žebětínský palouček je řazen mezi rizikovější projekty, s požadavkem na vyšší výnosnost projektu v závislosti na rostoucí míře rizika projektu. Diskontní sazba projektu je 15,30 %. Náklady kapitálu spol. Beatus a.s. jsou použity jako diskontní sazba investičního projektu Žebětínský palouček, neboť míra rizika projektu je přibližně stejná jako riziko podnikatelské činnosti spol. Beatus a.s., tzn., že projekt představuje určitou kopii celé společnosti.

4.5 Opatření na snižování rizika investiční projekt Žebětínský palouček

Snížit nepříznivé dopady rizika je možné např. zabezpečením flexibility projektu, což znamená usilovat o organizační uspořádání, uplatnění systémů motivace, stimulace, etapová realizace projektu a včasná příprava plánu korekčních opatření. Další možností

snížení rizika je diverzifikace, pojištění, snižování fixních nákladů, vytváření rezerv aj.

Sestavením kvalitního projektového týmu, s odbornými a vysoce kvalifikačními požadavky, se částečně eliminovalo riziko v koordinaci projektových prací investičního projektu Žebětínský palouček.

Riziko plnění termínů realizace projektu Žebětínský palouček bylo potlačeno kvalitním zpracováním harmonogramu realizace projektu a to podrobným rozpisem projektových prací, výběrem vhodného dodavatele stavebních prací, dodavatele materiálů a v neposlední řadě vymezení zodpovědných manažerů a vedoucích jednotlivých aktivit (viz. Příloha č. 4).

4.6 Plány korekčních opatření

Plány korekčních opatření je účelné zpracovávat pouze pro určité zásadní situace, které jsou v blízkém vztahu s významnými faktory rizika. Nejčastěji se sledují externí faktory jako konkurence, zákazníci, dodavatelé, ale i některé interní např. potřeby zaměstnanců aj. Dále je třeba stanovit podmínky, při kterých by mělo dojít k uplatnění plánů korekčních opatření a vytvořit finanční rezervy pro případnou realizaci plánů korekčních opatření.

5. Rozbor smluvního rámce projektového financování

Mezi nejvíce užívané typy smluv v projektovém financování patří zakladatelská smlouva, koncesní smlouva, úvěrová smlouva, smlouva o dílo, smlouva o smlouvě budoucí, smlouva kupní, smlouva vázaná, zástavní smlouva s Prohlášením vlastníka. Následující podkapitoly stručně vymezují obsah těchto právních dokumentů a některé z nich jsou aplikovány na investiční projekt Žebětínský palouček.

5.1 Zakladatelská smlouva

Tuto smlouvu uzavírají účastníci projektu jako zakladatelé projektové společnosti, je uzavřena v souladu s § 163 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Účelem této smlouvy je odstranit případné rozpory v řešení otázek jako je výkon hlasovacích práv či pravomoci dosazování řídicích pracovníků účastníky projektu. Mimo jiného zakladatelské smlouvy obsahují konkurenční doložky, úpravu postupu při střetu zájmů projektových účastníků [2].

5.2 Koncesní smlouva

Koncesní smlouva je používána při realizaci PPP projektů a je uzavřena na základě zákona o veřejných zakázkách č. 137/2006 Sb. a koncesního zákona č. 139/2006 Sb.

Vybudované zařízení vlastní a po skončení smlouvy bude dále vlastnit zadavatel. Koncesionář je založen jako zvláštní účelová společnost pouze pro konkrétní projekt, ve významné míře je financován úvěrem tzv. seniorních věřitelů. V koncesní smlouvě dochází k přechodu některých zaměstnanců zadavatele na koncesionáře, případně na jeho subdodavatele. Koncesionář není nijak odměňován za předčasné dokončení výstavby a otevření zařízení, je financován v měně hostitelské vlády a žádná ze stran nenese kurzové riziko. Koncesní smlouva představuje formální zmocnění k realizaci projektu. Oblasti upravující nejvýznamnější ujednání koncesní smlouvy:

- koncesní práva a povinnosti účastníků smlouvy, a to ke každé z fází projektového financování, technickou specifikaci projektu, odpovědnost, odškodnění a pojištění,
- finanční podmínky smlouvy, daňový režim projektové společnosti a projektu,

- změny závazných předpisů, včetně změny zařízení či služeb,
- skončení smlouvy a předání zařízení, předčasné ukončení a kompenzace aj. [12].

5.3 Úvěrová smlouva

Úvěrová smlouva se uzavírá mezi projektovou společností a bankou, případně bankovním syndikátem. Zpravidla se touto smlouvou zajišťuje převážná část veškerého financování projektu. Obecná ujednání upravují výši poskytnutých úvěrových prostředků, podmínky čerpání úvěru, úrokovou míru, harmonogram splácení úvěru a jeho platnost. V zásadě se tato ujednání neliší od obsahu klasických úvěrových smluv. Úvěrovým smlouvám užívaných v projektovém financování předchází návrh podmínek, tzv. term – sheet, za kterých je banka ochotna poskytnout úvěr na projekt. Návrh těchto podmínek vyhotoví banka po komplexní analýze investičního projektu na základě poskytnutého podnikatelského záměru. Term – sheet je nezávazný bankovní dokument, ale obsahuje veškeré parametry úvěru a požadavky banky. Závazek banky poskytnout úvěr za předem stanovených podmínek představuje tedy až úvěrová smlouva. Struktura informací v term – sheet:

- základní informace o investičním projektu,
- výše projektových nákladů, příjemce úvěru, poskytovatel úvěru, investor,
- požadavek na stavební dozor, minimální požadavek vlastních zdrojů,
- typ úvěru, účel úvěru, způsob a doba čerpání, požadované zajištění aj. [10].

5.3.1 Smlouva o úvěru Žebětínský palouček

Společnost Beatus a.s. pro realizaci investičního projektu Žebětínský palouček si vybrala banku UniCredit Bank a.s.. Jak jsem již dříve zmínila spol. Beatus a.s. koupila v roce 2008 pozemek v Brně Žebětíně o celkové rozloze 4 658 m². Tento pozemek byl rozparcelován na sedm samostatných pozemků, kde byl vymezen jeden pozemek pro uložení inženýrských sítí, tj. výstavba kanalizačního řadu, vodovodního řadu, plynovodu, rozvodů nn, místně obslužné komunikace a veřejné osvětlení. Na zbývajících šesti pozemcích bude vystavěno šest samostatných rodinných domů, každý se třemi bytovými jednotkami.

Po vydání územního rozhodnutí dne 6.11.2007 s nabytím právní moci dne 7.12.2007 společnost Beatus a.s. uzavřela dne 8.2.2008 s UniCredit Bank a.s. smlouvu o úvěru na financování nemovitosti, kde se banka UniCredit Bank a.s. zavázala poskytnout spol. Beatus a.s. účelově určený úvěr v maximální výši 6 288 000,-Kč [4].

V této smlouvě byl sjednán jako účel použití refinancování vlastních prostředků spol. Beatus a.s. spojených s investicí do nemovitosti, resp. koupě nemovitosti na dvou samostatných pozemcích, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, k.ú. Žebětín, obec Brno v rámci I. etapy bytového projektu Žebětínský palouček, tj. dva rodinné domy, každý o třech bytových jednotkách (celkem 6 bytových jednotek).

Výstavba je prováděna v souladu s územním rozhodnutím ze dne 6.11.2007, v právní moci dne 7.12.2007, vydaným stavebním odborem Úřadu městské části města Brna, Brno – Žebětín, kde spol. Beatus a.s. je povinna dodržet podmínky předmětného územního rozhodnutí.

Čerpání úvěru bylo stanoveno jednorázově, s časovým omezením, nejpozději do 29.2.2008.

Pro čerpání úvěru byly stanoveny např. tyto podmínky:

1. Zřízení zajištění ve formě zástavního práva ve prospěch banky v prvním pořadí k nemovitostem ve vlastnictví spol. Beatus a.s. současně s touto smlouvou o úvěru.
2. Uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem, s výjimkou plomb a věcných břemen příslušných správců jednotlivých inženýrských sítí a podání návrhu na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí.
3. Předložení potvrzení příslušného finančního úřadu o neexistenci závazků spol. Beatus a.s. po splatnosti.
4. Předložení vzorových kupních smluv a smluv o budoucích kupních smlouvách na bytové jednotky ve financované nemovitosti, které budou svým obsahem pro UniCredit Bank a.s. uspokojivé aj.

Úroky z úvěru a další platby byly stanoveny úrokovou sazbou na roll – over bázi jako součet sazby 1 – měsíční PRIBOR platné pro příslušnou periodu a přírážky 2,48 % p.a., přičemž délka periody nesmí překročit den pro skončení čerpání úvěru. Za zpracování úvěru a vyhotovení úvěrové dokumentace si UniCredit Bank a.s. účtovala odměnu ve výši 130 000,-Kč aj.

Splatnost úvěru byla sjednána na 28. února 2009.

V případě zajištění závazků spol. Beatus a.s. byly stanoveny tyto instrumenty: zástavní právo ve prospěch UniCredit Bank a.s. v prvním pořadí k nemovitostem ve vlastnictví spol. Beatus a.s., zástavní právo ve prospěch UniCredit Bank a.s. k pohledávkám z vkladu na vázaném účtu spol. Beatus a.s., postoupení pohledávek spol. Beatus a.s. z kupních smluv, resp. budoucích kupních smluv, týkajících se bytových jednotek v rámci projektu uzavřených se všemi kupujícími aj.

5.4 Smlouva o dílo

Smlouva o dílo je velmi významným právním dokumentem výstavby. Je upravena občanským zákoníkem podle § 631 zákona č. 40/1964 Sb., tak poněkud podrobněji i obchodním zákoníkem v souladu s ustanovením § 536 a následujících zákona č. 513/1991 Sb. Smluvní strany se označují zhotovitel a objednatel. Dílem se pak rozumí zhotovení určité věci, pokud nespadá pod kupní smlouvu, montáž určité věci, její údržba, provedení dohodnuté opravy nebo úpravy určité věci nebo hmotně zachycený výsledek jiné činnosti. Další náležitostí je samozřejmě sjednaná cena. Ta musí být ve smlouvě dohodnuta nebo v ní musí být alespoň stanoven způsob jejího určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran uzavřít smlouvu i bez tohoto určení [2].

5.4.1 Smlouva o dílo Žebětínský palouček

Společnost Beatus a.s. uzavřela dne 20. října 2007 se společností Bertura a.s. smlouvu o dílo v souladu s ustanovením § 536 a následujících zákona č. 513/1991 Sb., Obchodního zákoníku ve znění pozdějších předpisů, kde předmětem smlouvy je závazek zhotovitele zbudovat pro objednatele šest rodinných domů s názvem TRIO I, a to na pozemcích parc.č. 2927/260 a parc.č. 2927/295, k.ú. Žebětín, obec Brno. V této smlouvě bylo především vymezeno:

- dílo ve všech detailech, na základě projektové dokumentace RD s názvem TRIO I, ve standardním vybavení, rozsah prací a výkonů, včetně požadované kvality,
- byla stanovena smluvní cena za jeden RD s názvem TRIO I ve výši 4 200 000,-Kč, bez příslušného DPH, cena za dílo šesti RD ve výši 25 200 000,-Kč, bez

příslušného DPH,

- splatnost ceny díla dle splátkového kalendáře:
 - 1.splátka ve výši 30% z ceny díla – jakmile zhotovitel dokončí zemní práce, základovou desku
 - 2.splátka ve výši 30% z ceny díla – jakmile zhotovitel dokončí hrubou stavbu se zastřešením RD, bez klempířských prvků
 - 3.splátka ve výši 12% z ceny díla – jakmile zhotovitel dokončí vnitřní úpravy RD, tj. okna, rozvody instalací, hrubé podlahy, přičky, zárubně
 - 4.splátka ve výši 28% z ceny díla – jakmile zhotovitel dokončí stavbu RD
- zádržné ve výši 10% z ceny díla, které bude odečteno z poslední splátky. Zádržné bude uhrazeno takto: 5% po odstranění všech závad a nedodělků uvedených v předávacím protokolu a 5% po kolaudaci,
- zahájení stavebních prací do čtrnácti kalendářních dnů poté, co objednatel splní podmínky vyplývající ze stavebního povolení a předání díla do patnácti měsíců od zahájení stavebních prací,
- poskytnutí záruční doby v délce 36 měsíců, vztahuje se na stavební a montážní práce hrubé stavby a dokončovacích prací. U zařizovacích předmětů pro vybavení RD je záruční doba shodná s údajem uvedeným na záručním listu výrobce,
- Bertura a.s. poskytla bankovní záruky pro případ výskytu vad v určitém období po provedení díla, včetně pojištění společnosti Bertura a.s.

V této smlouvě o dílo bylo především velmi důležité zhotovení díla k určitému datu, neboť již byly uzavřeny některé smlouvy o smlouvách budoucích kupních s budoucími kupujícími. Jakékoli posunutí termínu dokončení díla způsobené zhotovitelem by mohlo být sankcionováno, neboť spol. Beatus a.s. zahájila s předstihem reklamní kampaň. Zdržení by mohlo mít i negativní vliv na prestiž celého investičního projektu v lokalitě [4].

5.5 Smlouva o smlouvě budoucí

Smlouva o smlouvě budoucí je právním institutem, který má v našem občanském právu dlouhou tradici, její stručnou úpravu najdeme v § 50a zákona č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku v platném znění. Je základním typem transakční dokumentace,

vymezuje budoucí převod vlastnického práva k nemovitostem na budoucího kupujícího a musí být ze zákona v písemné podobě, neboť zákonodárce vyžaduje jasné doložení závazku. Obměnou této smlouvy je možnost uzavřít kupní smlouvu s odkládací podmínkou, např. ve změně územního plánu, vydání územního rozhodnutí aj.

Předmětem smlouvy je závazek jedné či obou stran o uzavření kupní smlouvy v dohodnuté době. Další povinnou součástí smlouvy je vymezení doby, do které je třeba smlouvu uzavřít. Doba může být vymezena jak konkrétním datem, tak i jiným způsobem, například lhůtou běžící od určitého okamžiku. V neposlední řadě je třeba, aby smlouva o smlouvě budoucí jasně specifikovala závazek uzavřít smlouvu.

Výhodou smlouvy o smlouvě budoucí je fakt, že pokud povinná strana neuzavře kupní smlouvu, lze se tohoto práva domáhat soudní cestou, kde se rozsudkem nahradí projev vůle povinného, tzn. určí se obsah kupní smlouvy. Kupní smlouva je tedy uzavřena právní mocí rozsudku, aniž by povinná strana ve skutečnosti kupní smlouvu podepsala. Developer je tímto ochráněn před způsobením nemalých škod, které mohou při nezrealizování uzavření obchodu plně běžícího projektu vzniknout [2].

5.5.1 Smlouva o smlouvě budoucí Žebětínský palouček

Společnost Beatus a.s. zvolila pro realizaci prodeje bytových jednotek v lokalitě Žebětínský palouček smlouvu o smlouvě budoucí kupní uzavřenou v souladu s ustanovením § 50a zákona č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku v platném znění.

V této smlouvě byly stanoveny zásadní body smlouvy o smlouvě budoucí kupní s vloženou kupní smlouvou, např.:

- prohlášení budoucího prodávajícího, že je výlučným vlastníkem pozemkových parcel a že bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění staveb šesti rodinných domů se třemi bytovými jednotkami v každém z těchto RD na výše uvedených parcelách, a toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 7. 12. 2007,
- závazek o zajištění budoucího prodávajícího výstavbu RD s názvem TRIO I se třemi bytovými jednotkami označenými 1, 2, 3,
- předmětem této smlouvy je budoucí prodej bytové jednotky v rodinném domu TRIO I, odpovídajícího podílu na společných částech domu a odpovídajícího podílu na v budoucnu převáděných pozemkových parcelách,

- předpokládaný termín zahájení stavby a předpokládaný termín ukončení výstavby,
- vložená kupní smlouva,
- splátkový kalendář budoucího kupujícího, včetně ujednání o prodloužení se zaplacením jednotlivých zálohových faktur aj. (zdroj Příloha č. 8) .

5.6 Kupní smlouva

Při převodu nemovitosti v rámci investičního projektu je kupní smlouva základním dokumentem. Kromě určení smluvních stran je třeba specifikovat i dohodnutou cenu. V případě, kdy předmětem smlouvy je nemovitost, je třeba přesně specifikovat, o jaký pozemek či budovu se jedná, včetně spoluvlastnických podílů. Smlouva by měla obsahovat i ustanovení o negativních závazcích prodávajícího, právní a faktický stav převáděných nemovitostí aj. [2].

5.6.1 Kupní smlouva Žebětínský palouček

Zde budeme navazovat na smlouvu o smlouvě budoucí kupní s vloženou kupní smlouvou pro investiční projekt Žebětínský palouček. Vložená kupní smlouva uzavřena podle §588 a násl. zák. č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku ve znění pozd. předpisů má mimo určení smluvních stran i předem definované tyto náležitosti:

- prohlášení prodávajícího o výlučném vlastnictví budovy bez č.p., pozemkové parcely stavební a pozemkové parcely,
- prohlášení o vyčlenění bytové jednotky, se zapsáním na listu vlastnictví u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město,
- dohodnutou kupní cenu, včetně přijatých zálohových faktur a doplatku kupní ceny,
- vymezení a vybavení bytové jednotky,
- předání a záruky bytové jednotky, včetně návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího aj. (zdroj Příloha č. 8).

5.7 Vázaný účet

V dnešní době při koupi nebo prodeji nemovitosti je obvyklou záležitostí pro platbu

kupní ceny vázaný nebo jistotní účet tuzemských bank, který výrazně snižuje riziko pro obě smluvní strany. Práva k němu vykonává určený správce, zpravidla advokát.

Kupující, prodávající a banka uzavřou smlouvu, zpravidla na dobu neurčitou, která zajistí řádné vypořádání kupní ceny nebo její části mezi kupujícím a prodávajícím prostřednictvím třetí strany, banky. Ta garantuje, že prostředky budou na účtu vázány až do doby, kdy budou splněny všechny podmínky, na kterých se smluvní strany dohodly ve smlouvě. Jednou z takových podmínek zpravidla bývá prokazatelné převedení vlastnických práv k prodávané věci. Jakmile jsou všechny podmínky splněny, jsou peníze vyplaceny oprávněnému příjemci.

V České republice tuto službu nabízejí pouze čtyři tuzemské banky, a to Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s., Raiffeisenbank, a.s. a UniCredit Bank, a.s.

V praxi se tyto účty velmi často využívají v kombinaci s hypotečním úvěrem na nákup nemovitosti. Prostředky z úvěru, který si kupující sjedná u banky, se převedou na vázaný nebo jistotní účet, odkud jsou po přepsání vlastnických práv k nemovitosti na nového majitele v katastru nemovitostí uvolněny prodávajícímu [15].

5.8 Zástavní smlouva Žebětínský palouček

Uzavření zástavní smlouvy, resp. smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem, v projektovém financování předchází ze strany developerské společnosti Prohlášení vlastníka o vymezení rozestavěných jednotek v rozestavěné budově ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. v souladu s ustanovením §4 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony – zákon o vlastnictví bytů. Prohlášení vlastníka se vkládá do katastru nemovitostí prostřednictvím návrhu na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí.

Společnost Beatus a.s. v lokalitě Žebětínský palouček vymezila např. na pozemku parc.č. 2927/504 – orná půda Prohlášením vlastníka rozestavěné jednotky v rozestavěné budově v Žebětíně bez čísla popisného a orientačního na pozemku parc.č. st. 2927/529, parc.č. st. 2927/530, parc.č. st. 2927/531, zastavěná plocha a nádvoří vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 2383, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, katastrální území Žebětín ve

smyslu zákona č. 72/1994 Sb. Vlastník (Beatus a.s.) zde prohlásil, že je výlučným vlastníkem výše uvedených pozemků a že, na základě geometrické plánu č. 2140-46/2009 pro vyznačení budovy, přijatým Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj byly z původní pozemkové parcely parc.č. 2927/504 o výměře 621m² nově odměřeny stavební parcely č. 2927/529 o výměře 60m² – zast.plocha, parcela č. 2927/530 o výměře 55m² – zast.plocha, parcela č. 2927/531 o výměře 55m² – zast.plocha. Nová výměra parcely č. 2927/504 činí 451m². V souladu s ustanovením §4 zákona č. 72/1994 Sb. vlastník vymezil v rozestavěné budově rozestavěné jednotky označené: 01 v I.NP a II.NP o podlahové ploše 87,2m², 02 v I.NP a II.NP o podlahové ploše 98,8m², 03 v I.NP a II.NP o podlahové ploše 87,2m². Dále zde byly vymezeny spoluvlastnické podíly rozestavěných jednotek na pozemcích a společných částech budovy, které budou převáděny spolu s vlastnickým právem k jednotlivým rozestavěným jednotkám takto: u jednotky 01 podíl 872/2732, u jednotky 02 podíl 988/2732, u jednotky 03 podíl 872/2732. Byly zde stanoveny pravidla pro správu společných částí domu a hospodaření domu, pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami aj. (viz. Příloha č. 9).

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem je uzavírána ve smyslu §152 a násl. Občanského zákoníku. V případě developerských projektů je nutné ve smlouvě uvést mimo přesného popisu zastavované nemovitosti i spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku. Spolu se zástavní smlouvou podepisují smluvní strany i návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí adresovaný příslušnému katastru nemovitostí, který předchází návrhu na vklad kupní smlouvy. Na zástavní smlouvě je potřeba ověřit podpisy všech účastníků pro vklad do katastru nemovitostí.

6. Současná situace na trhu projektového financování

Až do nedávné doby byl trh projektového financování v České republice jeden z mála trhů, kde poptávka výrazně převyšovala nabídku. Na trhu bylo stále méně nemovitostí než jejich potenciálních kupců, to umožňovalo nemovitost prodat ještě dříve, než byla fakticky dokončena a připravena k předání. Této skutečnosti využívali především investoři do nemovitostí a zvláště pak aktéři investičních projektů, jimž tato situace umožňovala realizovat značné zisky za podstoupení velmi příznivého rizika.

V rekordním roce 2007, bytové výstavby a nepřerušené dlouhé řady úspěšných investičních projektů, se otevřela možnost projektového financování i malým a středním podnikatelům, kteří realizovali investiční projekty v celkových nákladech přibližně 100 až 200 mil Kč. Hlavním důvodem působnosti menších podnikatelů v této oblasti, byla poměrně dobrá dostupnost speciálních bankovních úvěrů, které umožňovaly financovat i rozsáhlé investiční projekty při nízkém podílu vlastních prostředků podnikatele za velmi příznivých finančních nákladů – tedy především nízké úrokové míře. V bankách je toto financování investičních projektů známo pod názvem projektové či developerské financování nemovitostí.

6.1 Vývoj trhu v ČR 2008 a 2009

Od počátku roku 2008, dochází k významnému zpřísnění podmínek od bank, především u financování menších a středních investičních projektů. V první řadě z důvodu neustálého přibývání množství neúspěšných developerských projektů, v druhé řadě došlo k podstatnému růstu úrokových sazeb a v neposlední řadě se nasycuje tržní poptávka po nemovitostech.

V souvislosti s vyrovnáním nabídky a poptávky na trhu nemovitostí nyní dochází ke zvyšování požadavků bank na finanční spoluúčast v investičním projektu, protože již není v mnoha případech možné dosahovat uspokojivé výše předprodejů před zahájením výstavby a většina jednotek v projektu se nyní prodává až po jeho dokončení. Je třeba zmínit, že tlak finanční krize doléhá i na tyto aktéry investičních projektů. Většina bank omezila čerpání úvěrových prostředků v rozestavěných projektech jednak z důvodu, že mnohé developerské společnosti nejsou schopni bance deklarovat požadovaný objem

prodejů jednotek v projektu a také z důvodu větší obezřetnosti bank v souvislosti s finanční krizí na peněžních trzích. Některé tuzemské banky dokonce do odvolání přestaly poskytovat financování pro nové investiční projekty, kde výstavba ještě nezačala. Společnosti Deloitte a Hyposervis provedli průzkum projektového financování před finanční krizí a v současnosti mezi developerskými společnostmi a bankovními institucemi (viz. Příloha č. 10) [6].

Jednou z příčin současné krize na finančních trzích byla hospodářská krize ve Spojených státech na začátku tohoto století. Pro povzbuzení ekonomiky Centrální banka Spojených států snížila úrokové sazby, tímto krokem se peníze zlevnily a nebyl tedy problém se zadlužit v podobě získání úvěru či hypotéky. Po pádu dvou největších hypotečních bank ve Spojených státech začaly na americkém trhu upadat i další finanční instituce. Kongres ve Spojených státech schválil vládní podporu, celkem 700 miliard dolarů. Toto napětí na finančním trhu začaly pociťovat i evropské státy, které po vzoru Spojených států pomohly svým bankám částkou 1,5 bilionu euro.

V další vlně finanční krize, která přišla po schválení balíčku dotací na summitu G20 v Londýně, kde byl schválen balíček dotací v rozsahu 1,1 bilionu amerických dolarů pro překonání hospodářské krize, byly peníze rozděleny takto:

- 500 mld. Mezinárodnímu Měnovému Fondu na pomoc problémovým ekonomikám
- 250 mld. na povzbuzení světového obchodu
- 250 mld. Nový fond Mezinárodního Měnového fondu, poskytující půjčky
- 100 mld. na pomoc mezinárodním bankám při půjčování chudým zemím [13].

6.2 Důsledky finanční krize v ČR na projektové financování

Finanční krize v České republice se zatím nejvíce dotkla bank, pojišťoven a subjektů nabízejících hypotéky. Přehled důsledků finanční krize v ČR:

- celkové snížení kapitálu finančních institucí - dnes je těžší získat úvěr
- finanční sektor - strmý propad
- problémy s likviditou ve vlastním kapitálu a v zajišťovacích fondech
- devalvace majetku - byl oporou pro pojištění, nyní vznikají obavy o splnění závazků

- zvýšený veřejný dluh aj. [13].

V posledních dvou letech banky kvůli silné konkurenci snižovaly požadavek na vlastní kapitál projektového financování na minimum, dávalo se až sto procent hodnoty projektu. V druhé polovině roku 2008 se na českém trhu začala projevovat finanční krize, která zasáhla dílčí segmenty trhu různou měrou. Došlo ke snížení poptávky i nabídky nových investičních projektů. Objem investičních projektů do nemovitostí v České republice meziročně poklesl o 61 procent.

Pozitivní dopad finanční krize na investiční projekty je možné vidět v rostoucí kvalitě investičních projektů, např. lokality s občanskou vybaveností, dostupnost z hlediska dopravy aj.

Situace na trhu projektového financování je ovlivněna nejistotou z dalšího vývoje poptávky po nemovitostech, ale i makroekonomickými ukazateli, které svým pozitivním vývojem v roce 2007 vykazaly nejvyšší tempo růstu HDP za uplynulou dekádu (viz. Příloha č. 11) [9].

V dnešní době se banky vracejí ke standardní úrovni vlastních zdrojů, která se pohybuje mezi 20 až 25 procenty. Tento fakt zvyšuje náklady investičních projektů, neboť vlastní kapitál je vždycky nejdražší. Zda se zdraží i investiční projekty je otázkou, neboť aktéři investičních projektů mohou snížit své výnosy.

Dle průzkumu společností Deloitte a Hyposervis je zřejmé, že v projektovém financování investiční společnosti pociťují zpřísnění k získání projektového financování, neboť se zvyšuje požadavek na vlastní kapitál (viz. Příloha č. 12). Největší potíže zaznamenávají investiční společnosti ve startovní fázi projektu, např. předprodeje [6].

6.3 Odhad vývoje projektového financování v ČR

Jak již bylo řečeno, v loňském roce, tj. 2009 česká ekonomika zaznamenala dopad světové ekonomické krize. Projektové financování, kam řadíme i development nemovitostí, je poměrně riskantním předmětem podnikání, je tedy jedním z nejpostiženějších sektorů ekonomiky. V letošním roce, tj. 2010 se očekává mírné oživení trhu, kde bude tempo růstu ovlivněno úvěrovými institucemi, bankami.

Vzhledem k souběhu dvou významných negativních faktorů, tj. globální finanční krize a přirozeného poklesu poptávky, může být dopad na investiční projekty

v projektovém financování poměrně značný. Trh investičních projektů se díky depresivnímu účinku propadu trhu na menší investiční projekty bude z této krize vzpamatovávat delší dobu. Toto ochlazení trhu způsobí pročištění celého projektového financování a to zejména investiční společnosti využívající výrazného pákového efektu a mající významnou zásobu pozemků s vázaným zástavním právem za projektové úvěry se mohou dostat do značných problémů, které mohou vyvrcholit až insolvenčí. Dalším důsledkem výše uvedeného stavu může být spojování jednotlivých investičních společností do větších skupin.

Dá se očekávat výraznější diferenciaci trhu založená na kvalitě a moderním designu. Pozitivní dopady můžeme očekávat u investičních projektů realizovaných na základě ekologických aspektů, které budou preferovanější jak ze strany bankovních institucí, tak ze strany klientů.

V současné době změny v přístupu bankovních institucí k financování investičních projektů se projevují zejména ve zvýšení požadavku na podíl vlastních zdrojů investora a na výrazném zvýšení požadavku předprodeje. Tyto požadavky mohou mít na projektové financování stabilizující dopady vzhledem k tomu, že k ochlazení vedlo primárně snížení poptávky a nikoliv krátkodobé zmrazení nabídky v důsledku finanční krize. Je tedy zřejmé, že se spíše jedná o zdravou korekci tržních pravidel projektového financování.

Vliv na přístup a podmínky financování v projektovém financování ze strany bankovních institucí je kvantifikován průzkumem společností Deloitte a Hyposervis (viz. Příloha č. 13) [6].

Z výsledků této studie je patrné, že projevy dopadů finanční krize se projeví ve zpřísnění podmínek projektového financování, v případě financování bude kladen větší důraz na kvalitu financovaných projektů. V souvislosti s ochlazením finančních trhů budou banky zpřísnovat některé ze stávajících standardů projektového financování.

V případě PPP projektů je v současné době připravován např. PPP projekt D3/R3 výstavba, údržba a provozování vybraných úseků dálnice D3 a rychlostní silnice R3. Strategickým záměrem tohoto projektu je zlepšení dopravní obslužnosti regionu Jižních Čech, novou dálnicí D3 propojit hlavní město Prahu s oblastí Tábora a Českých Budějovic na republikovou síť dálnic a dálniční síť Rakouska. Předpokládané investiční náklady se odhadují na 28,4 mld. Kč. Mezi dalšími připravovanými PPP projekty je i projekt AIRCON (Airport Conenction) – modernizace železniční trati Praha – Kladno s výstavbou

připojení na letiště Ruzyně, včetně provozu a údržby. Předpokládané investiční náklady jsou odhadovány na cca 20 mld. Kč [12].

Společnost Beatus a.s. v současné době v lokalitě Žebětínský palouček má postavený jeden RD před dokončením, tj. bez zařizovacích předmětů a finálních podlahových krytin, jeden RD v hrubé stavbě a základovou desku pro jeden RD. Z inženýrských sítí je z větší části dokončena dešťová a splašková kanalizace, přeložka VN69, SB-6107-040 a rozšíření nn, DTS, SB-4107-31, kterou provádí společnost E.ON Distribuce, a.s. Brno bude dokončena začátkem druhého čtvrtletí roku 2010. V tomto investičním projektu je čtyřměsíční časová prodleva ve výstavbě z důvodu nepříznivých klimatických podmínek, které byly v zimě roku 2009 a 2010.

Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo přiblížení projektového financování za účasti soukromého kapitálu, jak po stránce teoretické, tak s konkrétně vybraným investičním projektem společnosti Beatus a.s. na výstavbu a následný prodej bytových jednotek v atraktivní lokalitě města Brna. V rámci naplnění cíle jsem tuto bakalářskou práci rozdělila do pěti kapitol. První část cíle, popis projektového financování za účasti soukromého kapitálu, jsem realizovala v kapitole první, kde je charakterizován základními znaky podle odborné literatury, dále v kapitole čtvrté, kde je objasněn a vymezen rozbor smluvního rámce projektového financování, a to akcionářskou smlouvou, koncesní smlouvou, úvěrovou smlouvou, smlouvou o dílo, smlouvou o smlouvě budoucí, kupní smlouvou a vázaným účtem s Prohlášením vlastníka. Druhá část cíle, analýza rizika investičního projektu Žebětínský palouček společnosti Beatus a.s. jsem naplnila v kapitole třetí, kde jsem analyzovala rizika na základě analýzy citlivosti, diskontní sazby a bodu zvratu, který pro investiční projekt Žebětínský palouček vyplynul na pět RD. Z toho vyplývá, že tento projekt je ziskový, neboť se jedná o výstavbu šesti RD. Praktickou aplikaci smluvního rámce projektového financování na Žebětínský palouček jsem znázornila ve čtvrté kapitole v podkapitolách vybraných smluv. Přiblížení společnosti, na kterou je zaměřena praktická část této bakalářské práce, věnuji kapitolu druhou, kde zmiňuji historii firmy a stručnou charakteristiku výstavby v Brně – Žebětínském paloučku.

V současné době, tj. v roce 2010, kdy dopad finanční krize zaznamenalo projektové financování, se zásadním způsobem změnily klíčové parametry obvyklých pravidel bankovních institucí ve financování investičních projektů na trhu projektového financování, který v posledních letech procházel velmi dynamickou expanzí. Trh projektového financování se nachází v situaci, kdy se možnosti i očekávání účastníků tohoto trhu vzájemně významně rozcházejí, což je stav, který ve svém důsledku ohrožuje nejen fungování trhu, ale i schopnost jeho účastníků se se změněnou situací vyrovnat.

Investiční projekty svou kvalitou, založenou nejen na ekologickém aspektu, budou ze strany bankovních institucí řazeny mezi perspektivnější.

Seznam použité literatury

- [1] FOTR, Jiří; SOUČEK, Ivan. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Dotisk 2007., Praha : Grada Publishing, a.s., 2005. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.
- [2] HOLUB, Milan, et al. *Vzory smluv a podání*. 9. aktualizované a doplněné vydání podle stavu k 1.1.2005. Praha : Linde Praha, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2005. 1295 s. ISBN 80-7201-518-4.
- [3] VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2.přepřacované vydání - Praha 2006., Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.
- [4] Beatus a.s.. Smlouva o úvěru na financování nemovitosti. In *UniCredit Bank Czech Republic, a.s.*. 2008, 6 288 000,-Kč, s. 1-9.
- [5] ČSOB, a.s. Projektové financování. *Služby a produkty* [online]. 2010, [cit. 2010-01-09]. Dostupný z WWW: <csob.cz>.
- [6] Deloitte Central Europe Holdings Limited. Finanční krize v rezidenčním developmentu. *Nemovitosti* [online]. 2010, [cit. 2010-03-02]. Dostupný z WWW: <deloitte.com>.
- [7] ECM Real Estate Development, a.s. Výroční zprávy developera ECM. *Výroční zpráva 2003* [online]. 2004, [cit. 2010-03-02]. Dostupný z WWW: <ecm.cz>.
- [8] EurActiv.cz. Ropovod Baku–Tbilisi–Ceyhan byl oficiálně spuštěn. *Bezpečnost a spravedlnost* [online]. 2006, [cit. 2010-03-02]. Dostupný z WWW: <auractiv.cz>. ISSN 1803-2486.
- [9] Euroekonom.cz. *Euroekonom.cz : ekonomický portál* [online]. 2010 [cit. 2010-03-23]. Meziroční růst HDP (%). Dostupný z WWW: <euroekonom.cz>.
- [10] JILEČEK, Pavel. Tip pro začínající developery:jak uspět s projektem v bance. *Podnikatel.cz : Rozjezd* [online]. 2008 11 26, [cit. 2010-03-12]. Dostupný z WWW: <podnikatel.cz>. ISSN 1802-8012.
- [11] lo In *Wikipedia : the free encyclopedia* [online]. St. Petersburg (Florida) : Wikipedia Foundation, 2008, 2010 [cit. 2010-03-12]. Dostupné z WWW: <http://wikipedia.infostar.cz/l/lo/london_underground.html>.
- [12] PPP Centrum a.s. *PPP Centrum* [online]. 2010 [cit. 2010-03-12]. Vzorová koncesní smlouva. Dostupné z WWW: <pppcentrum.cz>.
- [13] Privacy Matters c/o Google Inc. *Finanční krize* [online]. 2010 [cit. 2010-03-02]. Hospodářská krize. Dostupné z WWW: <hospodarskakrize.eu>.

[14] Statutární město Brno, Městská část Brno-Žebětín. *Hlavní stránka* [online]. 2005 [cit. 2010-01-13]. Žebětín.cz. Dostupné z WWW: <zebetin.cz>.

[15] ŠEVČÍKOVÁ, Ivana . Vázané a jistotní účty, alternativa notářské úschovy. *Měšec.cz* [online]. 2007 10 05, 1, [cit. 2010-03-02]. Dostupný z WWW: <mesec.cz>. ISSN 1213-4414.

Seznam obrázků

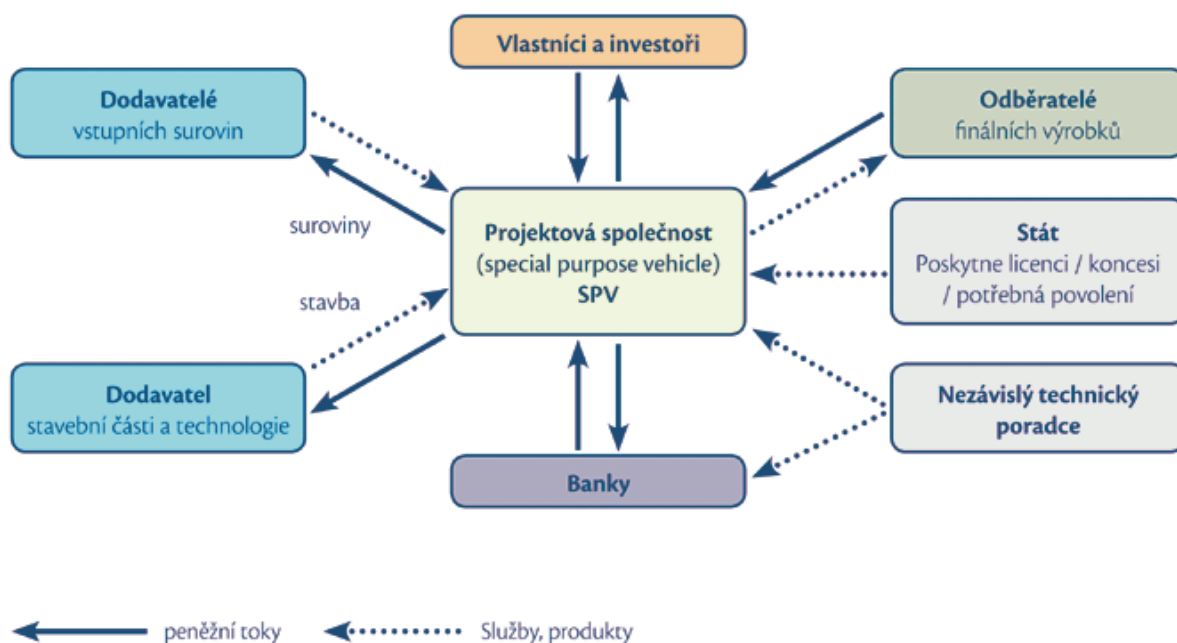
Obrázek č. 1 – Žebětínský palouček - pozemek	14
Obrázek č. 2 - Plánovaná vize	14

Seznam příloh

- Příloha č. 1 Schéma účastníků projektového financování
- Příloha č. 2 TRIO I
- Příloha č. 3 Analýza citlivosti – výpočty
- Příloha č. 4 Harmonogram prací
- Příloha č. 5 Nákup pozemků, zasíťování, výstavba 18 bytů v 6 RD, prodej bytů včetně ideálních částí pozemků

- Příloha č. 6 Cash – flow Žebětínský palouček
- Příloha č. 7 Bod zvratu pro investiční projekt Žebětínský palouček
- Příloha č. 8 Smlouva o smlouvě budoucí kupní Žebětínský palouček
- Příloha č. 9 Prohlášení vlastníka Žebětínský palouček
- Příloha č. 10 Průzkum společností Deloitte a Hyposervis
- Příloha č. 11 Makroekonomické ukazatele
- Příloha č. 12 Projektové financování
- Příloha č. 13 Projektové financování (developerské projekty)

Schéma účastníků projektového financování



Pozn.:

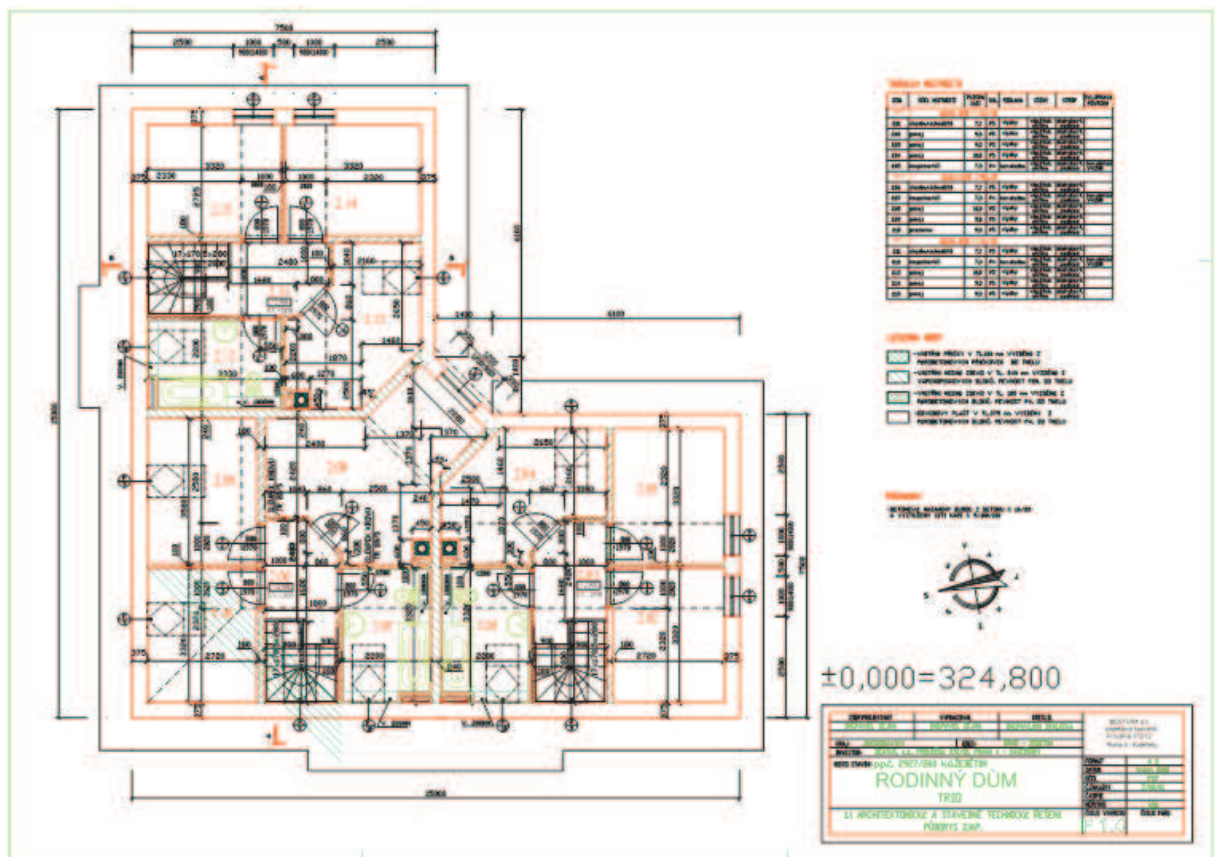
Sponzorem může být vedle investora i dodavatel, odběratel či stát – podle toho jaký má na projektu zájem a jaká rizika nese. Některé role mohou splývat (například investor s odběratelem).

Zdroj: ČSOB, a.s.

I.Nadzemní podlaží



II.Nadzemní podlaží



Zdroj: Beatus a.s.

Analýza citlivosti – výpočty

Očekávaný peněžní příjem

$$Z_c = Q * (\text{nejpravděpodobnější hodnota } c - \text{změněná hodnota } n) - \\ \text{nejpravděpodobnější hodnota } D * ((Q * (\text{nejpravděpodobnější hodnota } c - \text{změněná} \\ \text{hodnota } n))$$

$$Z_c = 6 * (10,90 - 8,28) - 0,19 * ((6 * (10,90 - 8,28))) = 15,72 - 2,98 = 12,74$$

Výpočet zisku po zdanění

$$\text{pro } Q: = 5 * (10,90 - 8,28) - 0,19 * (5 * (10,90 - 8,28)) = 13,10 - 2,48 = \mathbf{10,62}$$

$$\text{pro } c: = 6 * (9,37 - 8,28) - 0,19 * (6 * (9,37 - 8,28)) = 6,54 - 1,24 = \mathbf{5,30}$$

$$\text{pro } n: = 6 * (10,90 - 9,43) - 0,19 * (6 * (10,90 - 9,43)) = 8,82 - 1,67 = \mathbf{7,15}$$

$$\text{pro } D: = 6 * (10,90 - 8,28) - 0,22 * (6 * (10,90 - 8,28)) = 15,72 - 3,34 = \mathbf{12,27}$$

Stanovení absolutní změny zisku po zdanění

$$\text{pro } Q: = 10,62 - 12,74 = \mathbf{- 2,12}$$

$$\text{pro } c: = 5,30 - 12,74 = \mathbf{- 7,44}$$

$$\text{pro } n: = 7,15 - 12,74 = \mathbf{- 5,59}$$

$$\text{pro } D: = 12,27 - 12,74 = \mathbf{- 0,47}$$

Harmonogram prací



Žebětínský palouček
nákup pozemků, výstavba 18 bytů v 6 rodinných domech

Termíny plnění – předpokládaná doba

- | | | |
|-----|--|-----------------------------|
| 1. | Projekt pro územní rozhodnutí | splněno |
| 2. | Projekt pro stavební povolení inženýrských sítí | splněno |
| 3. | Získání územního rozhodnutí s nabytím právní moci | splněno |
| 4. | Platba za pozemky (z vlastních i cizích zdrojů) | splněno |
| 5. | Projekt pro stavební povolení objektů | splněno |
| 6. | Získání stavebního povolení pro inženýrské sítě
s nabytím právní moci | 31. 08. 2008 |
| 7. | Čerpání 1. části úvěru (refinancování nákupu pozemků + sít'ování) | od 01. 09. 2008 |
| 8. | Projekt pro provádění stavby | splněno |
| 9. | Výstavba inženýrských sítí – 1. etapa | 05. 09. 2008 – 31. 03. 2009 |
| 10. | Získání stavebního povolení pro objekty s nabytím
právní moci | 30. 09. 2008 |
| 11. | Výstavba rodinných domů Trio I (3 RD) | |
| | - základová deska | 15. 10. 2008 – 15. 12. 2008 |
| | - hrubá stavba | 10. 01. 2009 – 30. 04. 2009 |
| | - vnitřní úpravy bytu (rozvody instalací, hrubé podlahy, příčky, zárubně) | 01. 05. 2009 – 31. 07. 2009 |
| | - dokončovací práce na bytech a RD | 01. 08. 2009 – 31. 10. 2009 |
| 12. | Čerpání 2. části úvěru (na výstavbu RD) | od 01. 12. 2008 |
| 13. | Výstavba rodinných domů Trio I (3 RD) | |
| | - základová deska | 15. 02. 2009 – 15. 04. 2009 |
| | - hrubá stavba | 16. 04. 2009 – 31. 07. 2009 |
| | - vnitřní úpravy bytu (rozvody instalací, hrubé podlahy, příčky, zárubně) | 01. 08. 2009 – 30. 11. 2009 |
| | - dokončovací práce na bytech a byt. domě | 01. 12. 2009 – 31. 03. 2010 |
| 14. | Výstavba inženýrských sítí – 2. etapa | 01. 04. 2010 – 31. 05. 2010 |

Zdroj: Beatus a.s.

Nákup pozemků, zasít'ování, výstavba 18 bytů v 6 RD, prodej bytů včetně ideálních částí pozemků

**Kalkulace hrubého zisku, propočet kapitálové potřeby
Náklady na nákup pozemků, zasít'ování, výstavbu a prodej**

číslo	položka, práce	jedn.	jedn.cena v Kč	počet jed.	výsledná cena v Kč
1	nákup pozemků s ÚP	m2	1 748	4 658,00	8 142 184
2	projekty pro ÚR	ks	360 000	1,00	360 000
3	projekty pro SP a prov.proj.dokum.na sítě	ks	350 000	1,00	350 000
4	projekty pro SP a prov.proj.dokum.na domy	ks	110 000	6,00	660 000
5	inženýring k pozemkům	ks	50 000	1,00	50 000
6	zařízení staveniště	ks	40 000	1,00	40 000
7	skrývka komunikace	ks	180 000	1,00	180 000
8	skrývka RD	ks	25 000	6,00	150 000
9	stavební dozor, TDI	měs.	20 000	17,00	340 000
10	přeložka elektr. vedení VN 22 kV	ks	750 000	1,00	750 000
11	připojení dešť. a spl. kanalizace, VB na 2 pozemky	ks	1 500 000	1,00	1 500 000
12	rozvody - kanalizace splašková v kamenině	m	5 600	200,00	1 120 000
13	- vodovod v litině	m	2 350	140,00	329 000
14	- plynovod	m	1 250	140,00	175 000
15	elektro připojení a přípojka	b.j.	40 000	18,00	720 000
16	komunikace - spodní vrstva	m2	950	806,00	765 700
17	- vrchní vrstva	m2	1 050	806,00	846 300
18	veřejné osvětlení - kabeláž	m	400	140,00	56 000
19	- dokončení	m	700	140,00	98 000
20	kanalizační šachta	ks	15 000	6,00	90 000
21	vodoměrná šachta	ks	18 000	6,00	108 000
22	sloupky	b.j.	30 000	18,00	540 000
23	výstavba 18 bytů v 6 domech	ks	4 200 000	6,00	25 200 000
24	úroky z úvěru, poplatky - výpočet z cash flow	ks	1 693 276	1,00	1 693 276
25	právní poradenství	měs.	20 000	7,00	140 000
26	provize RK	%	65 438 526	0,03	1 963 156
27	režie	měs.	20 000	17,00	340 000
27	ostatní náklady	ks	200 000	2,00	400 000
28	daň z převodu nemovitosti	%	71 327 993	0,03	2 139 840
	náklady celkem				49 246 456

Výnosy z prodeje 18 bytů včetně ideálních částí pozemků

položka, práce	jedn.	jedn.cena	počet jed.	výsledná cena
byty 91 m2	ks	3 434 862	12,00	41 218 344
byt 103 m2	ks	4 036 697	6,00	24 220 182
výnosy celkem				65 438 526

Hrubý zisk

	celkem	rentabilita v%
výnosy celkem	65 438 526	25
náklady celkem	49 246 456	33
hrubý zisk	16 192 070	

Příloha č. 6

strana 1 z 1

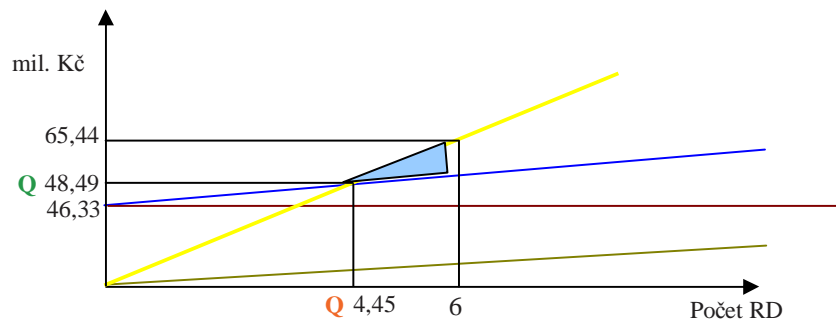
Cash – flow Žebětínský palouček

čtvrtletí (Q)	III.Q 2008	IV.Q 2008	I.Q 2009	II.Q 2009	III.Q 2009	IV.Q 2009	I.Q 2010	II.Q 2010	III.Q 2010	celkem
zůstatek zdrojů předch. Q mimo úvěr	152 162	0	0	0	12 560 364	31 650 526	38 151 001	22 806 285	21 136 254	
stav čerpání úvěru k začátku Q	0	6 561 678	11 423 537	13 172 152	20 979 874	20 979 874	20 979 874	0	0	
nové zdroje během Q										
vložení vlastních zdrojů	4 944 184	0	0	0	0	0	0	0		4 944 184
zálohy z předprodeje a doplatky z prodeje	92 000	2 176 000	720 000	12 917 503	26 499 851	12 933 467	8 179 816	1 919 889		65 438 526
součet nových zdrojů	5 036 184	2 176 000	720 000	12 917 503	26 499 851	12 933 467	8 179 816	1 919 889	0	70 382 710
nové náklady během Q										0
úhrada pozemků	8 142 184	0	0	0	0	0	0	0		8 142 184
úhrada projektové dokumentace	1 370 000	0	0	0	0	0	0	0		1 370 000
úhrada inženýringu, stavební dozor	50 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	40 000	0	0	390 000
úhrada stavebních nákladů - sítě	1 720 000	2 772 000	2 081 700	0	0	0	944 300	0	0	7 518 000
úhrada stavebních nákladů - RD	0	3 930 000	0	7 760 000	6 300 000	5 040 000	0	2 520 000		25 550 000
úhrada marketingu, provize RK	0	60 000	30 000	0	618 275	921 578	333 303	0		1 963 156
úhrada právních nákladů	40 000	20 000	40 000	20 000	20 000	0	0	0	0	140 000
úhrada režijních nákladů	0	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	40 000	0	0	340 000
úhrada bankovních nákladů	275 678	135 859	196 915	264 861	351 414	351 414	117 135	0	0	1 693 276
úhrada ostatních nákladů	0	0	0	0	0	0	1 069 920	1 069 920		2 139 840
součet nových nákladů	11 597 862	7 037 859	2 468 615	8 164 861	7 409 689	6 432 992	2 544 658	3 589 920	0	49 246 456
saldo součtu nových zdrojů a nákladů	-6 561 678	-4 861 859	-1 748 615	4 752 642	19 090 162	6 500 475	5 635 158	-1 670 031	0	
potřeba dalšího čerpání bankovního úvěru	6 561 678	4 861 859	1 748 615	7 807 722	0	0	0	0	0	20 979 874
splátka úvěru	0	0	0	0	0	0	20 979 874	0	0	

Zdroj: Beatus a.s.

Příloha č. 7 - Bod zvratu pro investiční projekt Žebětínský palouček

strana 1 z 1



- Q - bod zvratu tržeb
- Q - bod zvratu produkce
- Výkony
- Variabilní náklady
- Fixní náklady
- Celkové náklady
- ▴ Hrubý zisk

FC	46,33 mil. Kč
VC	2,90 mil. Kč
AVC	0,49 mil. Kč
Prodejní cena 1 RD	10,90 mil. Kč
Hrubý zisk	16,20 mil. Kč

Zdroj: Příloha č. 5, vlastní úprava

Smlouva o budoucí smlouvě kupní

č. 3/2009-Ž

uzavřená podle zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění

Smluvní strany: BEATUS a.s.
se sídlem Praha 4, Proutěná 375/12, PSČ 149 00
zapsaná v obchodní rejstříku vedeném městským soudem v Praze oddíl B,
vložka 11043
jménem které jedná Ing. Radoslav Němeček, člen představenstva
jako „**budoucí prodávající**“ na straně jedné

A

pan
trvale bytem:
r.č. , číslo OP:
a
paní
trvale bytem:
r.č. , číslo OP:
tel.
jako „**budoucí kupující**“ na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne měsíce a roku tuto

smlouvu o budoucí smlouvě kupní č. 3/2009-Ž

§ I

- Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemkové parcely č. 2927/504 – orná půda, katastrální území Žebětín, obec Brno, zapsáno na LV č. 2383 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.
- Budoucí prodávající prohlašuje, že stavební povolení na stavbu rodinného domu Trio se třemi bytovými jednotkami, lokalita S, Žebětínský palouček, Brno na pozemku 2927/504, vydané 5. 11. 2008 pod. č.j. SU/08/1647/Stř-2 nabylo právní moci dne 28. 11. 2008. Budoucí prodávající tímto budoucím kupujícím uděluje souhlas s poskytnutím kopie části dokumentace týkající se stavby bytu E3 povolené posledně uvedeným stavebním povolením.
- Na pozemkové parcele č. 2927/504 - orná půda, která je specifikována v bodě 1.1., zajistí budoucí prodávající výstavbu rodinného domu s názvem Trio I se třemi bytovými jednotkami označenými 1, 2, 3. Předmětem této smlouvy je budoucí prodej bytové jednotky č. 3 (v

rezervační smlouvě značené jako E3) v rodinném domu Trio I, odpovídajícího podílu na společných částech domu a odpovídajícího podílu na v budoucnu převáděných pozemkových parcelách.

- Předpokládaný termín zahájení stavby je za předpokladu obsazenosti a do 14-ti dnů od zaplacení zálohy minimálně od 2 klientů. Předpokládaný termín ukončení výstavby je do 14-ti měsíců po zahájení stavby, přičemž do této doby se nezapočítává doba od 15.12. do 15.1. v roce.
- Budoucí prodávající prohlašuje a budoucí kupující berou na vědomí, že na nemovitosti uvedené v bodě 1.1. vážně zástavní právo zřízené budoucím prodávajícím ve prospěch UniCredit Bank, jímž budoucí prodávající ručí za úvěr poskytnutý budoucímu prodávajícímu uvedenou bankou.
- Budoucí prodávající se zavazuje, že bytová jednotka uvedená v § I bodu 1.3. této smlouvy bude zhotovena, nestanoví-li tato smlouva další vlastnosti, v souladu se stavebním povolením uvedeným v § I bodu 1.2. této smlouvy a podle platných technických norem ČSN a bude odpovídat vizualizačnímu plánu, který je přílohou c) této smlouvy.

§ II

- Smluvní strany se zavazují uzavřít do čtrnácti kalendářních dnů ode dne, kdy rozhodnutí o kolaudaci domu nabude právní moci, kupní smlouvu níže uvedeného znění:

„KUPNÍ SMLOUVA“

uzavřená podle zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění

Smluvní strany: BEATUS a.s.
se sídlem Praha 4, Proutěná 375/12, PSČ 149 00
IČ: 27590755, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B, vložce 11043
jménem které jedná Ing. Radoslav Němeček, člen
představenstva
jako „**prodávající**“ na straně jedné
a
.....
jako „**kupující**“ na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

Čl. I

- Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy (bytové jednotky) č. p. v Žebětíně postavené na pozemkové parc. st. – zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „rodinný dům“), (spoluvlastnického podílu o velikosti celku na)* pozemkové parc. st. – zastavěná plocha a nádvoří, (spoluvlastnického podílu o velikosti celku na)* pozemkové parc. č. 2927/.... – orná půda, vše v katastrálním území Žebětín, obci Brno, okrese Brno - město, zapsáno na listu vlastnictví č. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město.
- Prodávající dále prohlašuje, že svým prohlášením vyčlenil ve výše specifikovaném rodinném domě bytové jednotky č. 01 - 03 a že vyčleněné bytové jednotky jsou zapsány na listu vlastnictví č. ... u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město.
- Prodávající dále prohlašuje, že rodinný dům vč. bytových jednotek v něm byly zhotoveny v souladu se stavebním povolením vydaným 5. 11. 2008 pod č.j. SU/08/1647/Stř-2, které nabylo právní moci dne 28.11.2008 a podle platných technických norem ČSN a v souladu s podmínkami uvedenými ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní, kterou prodávající a kupující uzavřeli dne

Čl. II

Prodávající touto smlouvou prodává a kupující kupují za níže uvedenou dohodnutou kupní cenu do společného jmění manželů:

- bytovou jednotku č. umístěnou v prvním a druhém nadzemním podlaží rodinného domu sestávající z kuchyňského koutu a 4 pokojů, komory, předsíně, WC a koupelny o celkové podlahové ploše m² v katastrálním území Brno - Žebětín, obci Brno, okrese Brno - město, zapsáno na listu vlastnictví č. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno - město
- spoluvlastnický podíl o velikosti celku na společných částech domu
- spoluvlastnický podíl o velikosti celku na pozemkové parc. st. – zastavěná plocha a nádvoří a na pozemkové parc. č. 2927/.....- orná půda, vše v katastrálním území Žebětín, obci Brno, okrese Brno - město, zapsáno na listu vlastnictví č. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno - město

(vše dále jen „nemovitosti“)

Čl. III

Kupující berou na vědomí, že podílové spoluvlastnictví pozemku nemůže být předmětem samostatného prodeje.

Čl. IV

- Bytová jednotka je ohraničena:
 - vstupními dveřmi do bytové jednotky včetně zárubní
 - obvodovým pláštěm bytové jednotky včetně střešní krytiny a středem dělicí nosné příčky
 - okny včetně rámu a výplní
 - kanalizačním kolenem odbočujícím k bytové jednotce z kanalizační šachty
- Vybavení bytové jednotky je specifikováno v příloze č., která je nedílnou součástí této kupní smlouvy.

Čl. V

- Kupní cena byla sjednána dohodou smluvních stran a činí ,- Kč (slovy: korun českých) bez daně z přidané hodnoty.
- Ke kupní ceně bude prodávající účtovat daň z přidané hodnoty ve výši platné podle příslušné právní normy ke dni zdanitelného plnění.

Čl. VI

Kupní cena bude zaplacená takto:

- Kupujícím byla fakturována na zálohách podle § III bodu 3.1. smlouvy o budoucí smlouvě kupní uzavřené smluvními stranami dne celkem částka,- Kč (slovy: korun českých).
- Na zálohách na DPH byla kupujícím fakturována podle § III bodu 3.3. smlouvy o budoucí smlouvě kupní celkem částka,- Kč (slovy: korun českých).
- Zbytek kupní ceny, tj. částku ,- Kč (slovy: korun českých) + DPH ve výši platné ke dni podpisu této kupní smlouvy, zaplatí kupující do deseti kalendářních dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy bankovním převodem na účet prodávajícího u UniCredit Bank, č. účtu Zaplacením se rozumí připsání k účtu prodávajícího. Kupující současně potvrzují, že při podpisu této kupní smlouvy jim byla vydána faktura znějící na zbytek kupní ceny včetně DPH splatná do deseti kalendářních dnů. Do doby úplného zaplacení kupní ceny je vlastníkem předmětu koupě prodávající. Dále se sjednává, že teprve po úplném zaplacení kupní ceny bude podán příslušný návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy (Čl. IX, bod 9.2.).

Čl. VII

Prodávající prohlašuje, že nemovitosti kupujícím prodává jako prosté právních

vad. To neplatí ohledně zástavního práva zřízeného prodávajícím ve prospěch , jímž kupující zajišťují půjčku na zaplacení kupní ceny nemovitostí. Kupující pak výslovně prohlašují, že nemovitosti s tímto zřízeným zástavním právem přijímají.

Čl. VIII

Prodávající poskytuje kupujícím na převáděnou bytovou jednotku záruku, která začíná běžet ode dne předání bytové jednotky kupujícím. Záruční doba činí 36 měsíců, vyjma záruční doby u zařizovacích předmětů. U zařizovacích předmětů pro vybavení bytové jednotky je záruční doba shodná se zárukou poskytovanou výrobcem těchto zařizovacích předmětů.

Čl. IX

- 9.1. Smluvní strany souhlasí s tím, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město na základě této smlouvy vyznačil příslušné změny v katastru nemovitostí.
- 9.2. Návrh příslušnému katastrálnímu úřadu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujících podle této smlouvy podepsaný kupujícími i prodávajícím podá prodávající ve lhůtě do 5-i pracovních dnů po zaplacení zbytku kupní ceny (Čl. VI, bod c)). Smluvní strany sjednávají, že náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 1 000,- Kč uhradí kupující prodávajícímu při podpisu této kupní smlouvy.
- 9.3. Smluvní strany prohlašují, že se cítí svými projevy vůle vázány od okamžiku podpisu této smlouvy. Pokud by snad příslušný katastrální úřad řízení o vkladu vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí přerušil či zastavil pro vady této smlouvy či dokladů připojených k návrhu na vklad do katastru nemovitostí anebo pro jiné formálně právní vady, zavazují se spolupracovat na odstranění těchto vad, a to v souladu s právním názorem katastrálního úřadu vysloveným v rozhodnutí a při zachování smyslu a cíle této smlouvy a po odstranění vad podat návrh na pokračování v řízení o vkladu do katastru nemovitostí či návrh nový.

Čl. X

- 10.1. Bytovou jednotku předá prodávající kupujícím fyzicky v termínu určeném dohodou stran, nejpozději však Vady bytové jednotky zjištěné kolaudací či při předání bytové jednotky kupujícím, které nebrání v užívání, nejsou důvodem odmítnutí převzetí bytové jednotky kupujícími; s tím kupující výslovně souhlasí.
- 10.2. O předání bude sepsán zápis, jehož jedno vyhotovení převezmou kupující, jedno zůstane prodávajícímu. V zápise musí být uvedeno, zda je bytová jednotka předávána bez závad, popř. uvedeny zjištěné závady a termíny jejich odstranění.

- 10.3. Společně s jednou kopií tohoto zápisu předá prodávající kupujícím klíče od bytové jednotky, provozní dokumentaci potřebnou pro užívání zařízení, která jsou součástí bytové jednotky (provozní řády, návody a záruční listy). Úplný soupis předané dokumentace bude uveden v zápisu o předání a převzetí nemovitostí.

Čl. XI

- 11.1. Tato smlouva má stránky a platnosti a účinnosti nabývá dnem podpisu oběma smluvními stranami. Vlastnictví k bytové jednotce a spoluvlastnický podíl ke společným částem domu i k pozemkům přechází na kupující dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 11.2. Tato smlouva byla vyhotovena v výtiscích, každý s platností originálu, z nichž každý kupující obdrží po jednom výtisku, prodávající obdrží dva výtisky, dva výtisky jsou určeny pro účely řízení o vkladu vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí a jeden výtisk je určen bance.
- 11.3. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly a že smlouva odpovídá jimi projevené vůli, která byla svobodná, vážná, určitá a prostá omylu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze, dne

Kupující:

.....

Prodávající:

BEATUS a.s., člen představenstva

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

o vymezení rozestavěných jednotek v rozestavěné budově v Žebětíně bez čísla popisného a orientačního na pozemku parc.č. st. 2927/529, parc. č. st. 2927/530, parc. č. st. 2927/531, zastavěná plocha a nádvoří v. k.ú. Žebětín, obec Brno, okrese Brno-město ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb.

Vlastník: **BEATUS a.s.**
IČ 27590755,
se sídlem Praha 4, Proutěná 375/12, PSČ 149 00,
jménem které jedná Ing. Radoslav Němeček - člen představenstva,
r.č. 581228/6601,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
vložce 11043

(dále jen „**Společnost**“)

činí v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony - zákon o vlastnictví bytů (dále jen „zákon“) **prohlášení vlastníka rozestavěné budovy** bez čp/če, rozestavěné na pozemku parc. č. st. 2927/529, parc. č. st. 2927/530, parc. č. st. 2927/531, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 2383, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro okres Brno-město, obec Brno, katastrální území Žebětín (dále jen „**budova**“), **o vymezení rozestavěných jednotek v budově.**

I.

Vlastník prohlašuje, že Společnost je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 2927/529, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 2927/530, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 2927/531, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku parc. č. 2927/504 – orná půda - o výměře 451 m² v katastrálním území Žebětín obci Brno okrese Brno - město, jak je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město na listu vlastnictví č. 2383.

Na základě geometrického plánu pro vyznačení budovy, který zhotovil Prycl Lubomír, Úprkova 2, 621 00 Brno, číslo plánu: 2140-46/2009 přijatým katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Praha – město dne 04.09.2009 pod číslem 1464/2009, byly z původní pozemkové parcely parc. č. 2927/504 o výměře 621 m² nově odměřeny stavební parcely č. 2927/529 o výměře 60 m²- zast. plocha, parcela č. 2927/530 o výměře 55 m² - zast. plocha, parcela č. 2927/531 o výměře 55 m² – zast. plocha. Nová výměra parcely č. 2927/504 činí 451m².

Vlastník prohlašuje, že Společnost je výlučným vlastníkem:

rozestavěné budovy – rodinného domu se třemi bytovými jednotkami rozestavěné
na stavebních parc. č. st. 2927/529 – zastavěná plocha - o výměře 60 m²,
parc. č. st. 2927/530 – zastavěná plocha – o výměře 55 m²
parc. č. st. 2927/531 – zastavěná plocha – o výměře 55 m²
pozemku parc. č. 2927/504 – orná půda - o výměře 451 m²

II.

V souladu s ust. § 4 zák. č. 72/1994 Sb. **vymezuje** vlastník v rozestavěné budově tyto rozestavěné jednotky:

01	Bytová jednotka	v 1. NP a 2. NP	o podlahové ploše 87,2 m ²
02	Bytová jednotka	v 1. NP a 2. NP	o podlahové ploše 98,8 m ²
03	Bytová jednotka	v 1. NP a 2. NP	o podlahové ploše 87,2 m ²

Ve 2. NP budovy se nachází podkroví.

Všechny rozestavěné bytové jednotky mají samostatný vchod přímo z pozemku parc. č. 2927/504 specifikovaného v čl. I..

Rozestavěné bytové jednotky 01 a 03 jsou tvořeny obývacím pokojem s jídelním koutem v přízemí o výměře 25,9 m², třemi obytnými místnostmi v podkroví o výměře 9,3 m², 9,3 m² a 10,8 m², WC v přízemí o výměře 3,7 m², zádveřím v přízemí o výměře 5,2 m², kuchyňským koutem v přízemí o výměře 8,0 m², koupelnou s WC v podkroví o výměře 7,3 m², chodbou a schodištěm z 1. NP do podkroví o výměře 7,7 m².

Rozestavěná bytová jednotka 02 je tvořena obývacím pokojem s jídelním koutem v přízemí o výměře 31,8 m², dvěma obytnými místnostmi v podkroví o výměře 16,0 m², 9,8 m², pracovnou v podkroví o výměře 9,3 m², WC v přízemí o výměře 3,7 m², zádveřím v přízemí o výměře 5,2 m², kuchyňským koutem v přízemí o výměře 8,0 m², koupelnou s WC v podkroví o výměře 7,3 m², chodbou a schodištěm z 1. NP do podkroví o výměře 7,7 m².

Všechny rozestavěné bytové jednotky jsou vybaveny:

obklady v kuchyňském koutě, obklady v koupelně s WC v podkroví, obklady WC v přízemí, umyvadlem a vanou v koupelně v podkroví, umyvadlovou a vanovou baterií v koupelně v podkroví, WC kombi v koupelně v podkroví a WC kombi v přízemí, dlažbou v koupelně v podkroví, dlažbou na WC v přízemí, dlažbou šíře 1 m, délky 2 m před místem určeným k umístění kuchyňské linky zakoupené zákazníkem do kuchyňského koutu, topným systémem.

Součástí rozestavěných bytových jednotek je veškerá vnitřní instalace (elektroinstalace včetně samostatného rozvaděče a elektroměru, rozvody vody včetně uzavíracích ventilů a vodoměru, kanalizace včetně kolena odbočujícího k bytu z kanalizační šachty).

Rozestavěné bytové jednotky jsou ohraničeny vstupními dveřmi do jednotky, vnějším pláštěm obvodového zdiva bytové jednotky, vnější stranou oken a balkónových dveří, u elektro instalace elektroměřičem, u rozvodu vody vodoměrem a u kanalizace kolenem odbočujícím k bytu z kanalizační šachty.

III. Společné části domu

Společnými částmi budovy jsou:

- základy, obvodové a nosné zdivo ohraničující rozestavěnou bytovou jednotku (hlavní stěny)
- střecha včetně prostoru nad podkrovím
- rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie, domovní elektroinstalace

Všechny tyto společné části budovy mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

V budově nejsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek.

Spoluvlastnické podíly vlastníků rozestavěných jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy rozestavěných jednotek k celkové ploše všech rozestavěných jednotek v domě.

Spoluvlastnické podíly vlastníků rozestavěných jednotek vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní rozestavěné jednotky a vztahují se ke všem společným částem budovy včetně pozemků, tj. stavební parcela parc. č. st. 2927/529 o výměře 60 m² - zast. plocha, parcela č. st. 2927/530 o výměře 55 m² - zast. plocha, parcela č. st. 2927/531 o výměře 55 m² - zast. plocha a pozemku parc. č. 2927/504 - orná půda o výměře 451 m², vše v katastrálním území Žebětín obci Brno okrese Brno - město.

Spoluvlastnický podíl rozestavěných jednotek na pozemcích (specifikovaných v ustanovení článku I.) a společných částech budovy, který bude převáděn spolu s vlastnickým právem k jednotlivým rozestavěným jednotkám, činí:

<u>u jednotky</u>	<u>Podíl</u>
01	872/2732
02	988/2732
03	872/2732

IV. Práva a závazky týkající se budovy a pozemků

Z vlastníka budovy na vlastníka rozestavěné jednotky přecházejí tato práva týkající se budovy a jejích společných částí (popřípadě odběry s jednotlivými dodavateli sami sjednají)

- odběr pitné vody z vodovodu ve vlastnictví BVaK a.s. IČ46347275,
- odběr elektrické energie z rozvodné sítě E.ON ČR a.s., IČ25733591,
- odběr plynu JMP Brno a.s., IČ49970607.

V.

Pravidla pro správu společných částí domu a hospodaření domu, určení správce, pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami

Společenství vlastníků jednotek podle ust. § 9 odst. 1 zákona nevznikne, neboť v rozestavěné budově jsou jen tři bytové jednotky (§ 9 odst. 3 zákona).

Majitelé bytových jednotek budou se společnými částmi domu a pozemky hospodařit jako spoluvlastníci podle ust. § 137 a násl. občanského zákoníku.

Vlastník budovy pověřuje správou budovy tohoto správce:

BEATUS a.s., IČ: 275 90 755, se sídlem Praha 4, Proutěná 375/12, PSČ 149 00 (dále jen "správce").

1. Vlastník rozestavěné bytové jednotky je povinen uzavřít smlouvu o správě s určeným správcem.
2. Úklid v domě zajišťuje správce domu.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemků podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.
4. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dodatečné velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
6. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat v souladu s povinnostmi správce.
7. Vlastník jednotky je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby). V případě, že bude přiznáno poskytnutí slevy z těchto plateb, bude tato sleva poskytnuta z prostředků určených na opravu společných částí domu.
8. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.
9. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období (t.j. kalendářní rok). Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 15-ti dnů po vyúčtování. ve stejné lhůtě je vlastník jednotky povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně.
10. Končí-li správce domu svou činnost musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobou

určenou vlastníky jednotek.

11. Náklady na správu domu představují zejména:

- a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, příp. pozemků a dvorku příslušejícího k domu
- b) daň z nemovitosti (pokud nelze uplatnit osvobození od daně)
- c) pojištění domu
- d) mzdové náklady vč. odvodů na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu (úklid apod.)
- g) ostatní náklady vztahující se přímo k domu, příp. k přilehlému pozemku a dvorku

Na úhradě výše uvedených nákladů se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

- Kromě záloh dle bodu 7. je vlastník jednotky povinen hradit stanovenou částku za výkon správy domu.
- V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu nákladů provozu budovy jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných prostorách domu a pozemcích, pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu.

VI.

Vklad do katastru nemovitostí

Na základě shora uvedeného prohlášení navrhuje vlastník, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město:- vložil na LV pro katastrální území Žebětín obec Brno okres Brno - město vlastnické právo k jednotkám, společným částem budovy a pozemku takto:

A/LV Vlastnické právo:

BEATUS a.s.

IČ 27590755,

se sídlem Praha 4, Proutěná 375/12, PSČ 149 00,

B/LV **Rozestavěná bytová jednotka č. 01**, spoluvlastnický podíl 872/2732 ke společným částem domu, na st. parcelách parc. č. st. 2927/529 o výměře 60 m²- zast. plocha, parcele parc. č. st. 2927/530 o výměře 55 m² - zast. plocha, parcele parc. č. st. 2927/531 o výměře 55 m² – zast. plocha a k pozemku parc. č. 2927/504 – orná půda o výměře 451 m², vše v katastrálním území Žebětín obci Brno okrese Brno - město, jak je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město na listu vlastnictví č. 2383 pro katastrální území Žebětín obec Brno okrese Brno – město a GP pro vyznačení budovy, který zhotovil Prycl Lubomír, číslo plánu: 2140-46/2009.

Rozestavěná bytová jednotka č. 02, spoluvlastnický podíl 988/2732 ke společným částem domu, na st. parcelách parc. č. st. 2927/529 o výměře 60 m²- zast. plocha, parcele parc. č. st. 2927/530 o výměře 55 m² - zast. plocha, parcele parc. č. st. 2927/531 o výměře 55 m² – zast. plocha a k pozemku parc. č. 2927/504 – orná půda o výměře 451 m²,

vše v katastrálním území Žebětín obci Brno okrese Brno - město, jak je zapsáno u Katastrální úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město na listu vlastnictví č. 2383 pro katastrální území Žebětín obec Brno okrese Brno – město a GP pro vyznačení budovy, který zhotovil Prycl Lubomír, číslo plánu: 2140-46/2009.

Rozestavěná bytová jednotka č. 3, spoluvlastnický podíl 872/2732 ke společným částem domu, na st. parcelách parc. č. st. 2927/529 o výměře 60 m² - zast. plocha, parcele parc. č. st. 2927/530 o výměře 55 m² - zast. plocha, parcele parc. č. st. 2927/531 o výměře 55 m² – zast. plocha a k pozemku parc. č. 2927/504 – orná půda o výměře 451 m², vše v katastrálním území Žebětín obci Brno okrese Brno - město, jak je zapsáno u Katastrální úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město na listu vlastnictví č. 2383 pro katastrální území Žebětín obec Brno okrese Brno – město a GP pro vyznačení budovy, který zhotovil Prycl Lubomír, číslo plánu: 2140-46/2009.

Ostatní části: beze změn

Přílohou tohoto prohlášení je:

Geometrický plán pro vyznačení budovy, který zhotovil Prycl Lubomír, Úprkova 2, 621 00 Brno, číslo plánu: 2140-46/2009 přijatým katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Praha – město dne 04.09. 2009 pod číslem 1464/2009.

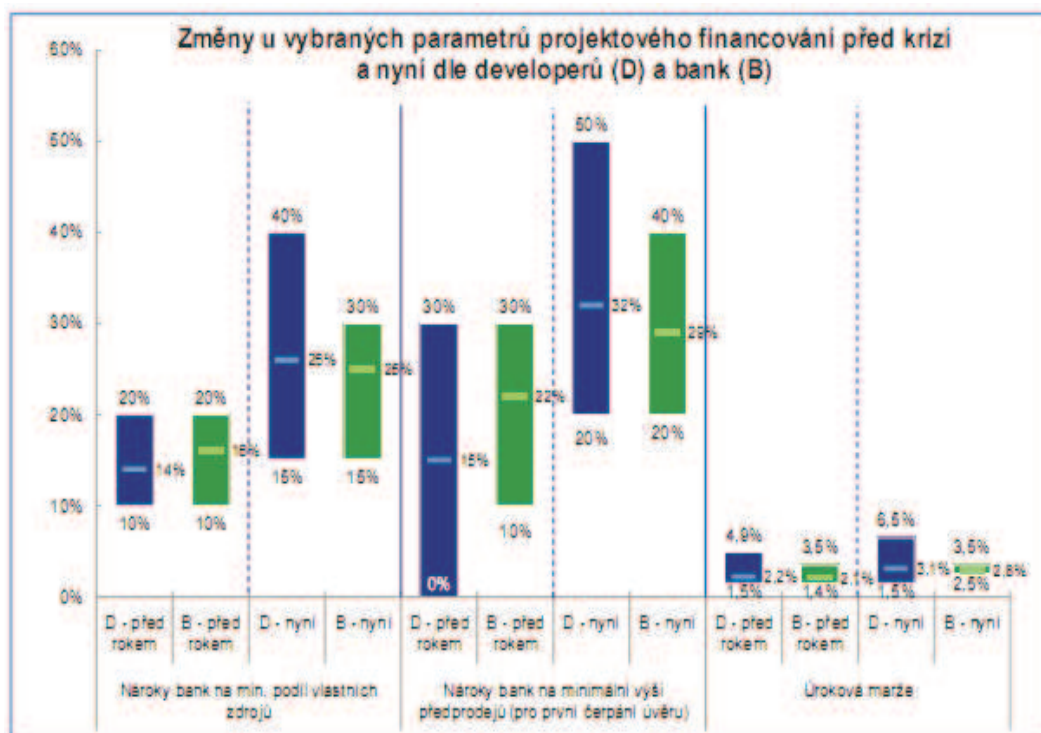
Plán půdorysu všech podlaží s vyznačením polohy jednotlivých jednotek a jejich velikosti

V Praze dne 11.11.2009

Ing. Radoslav Němeček, r.č.
581228/6601
člen představenstva vlastníka

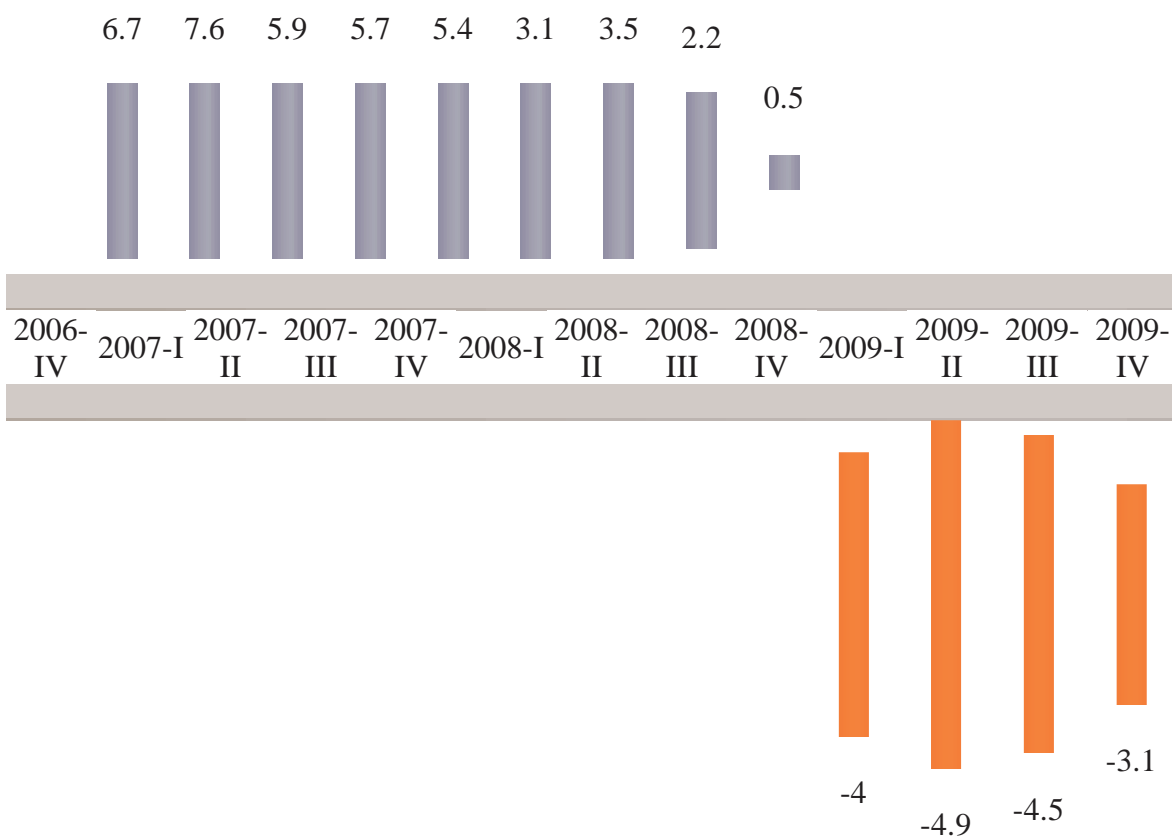
Příloha č. 10 - Průzkum společností Deloitte a Hyposervis

strana 1 z 1



Zdroj: Deloitte Central Europe Holdings Limited.

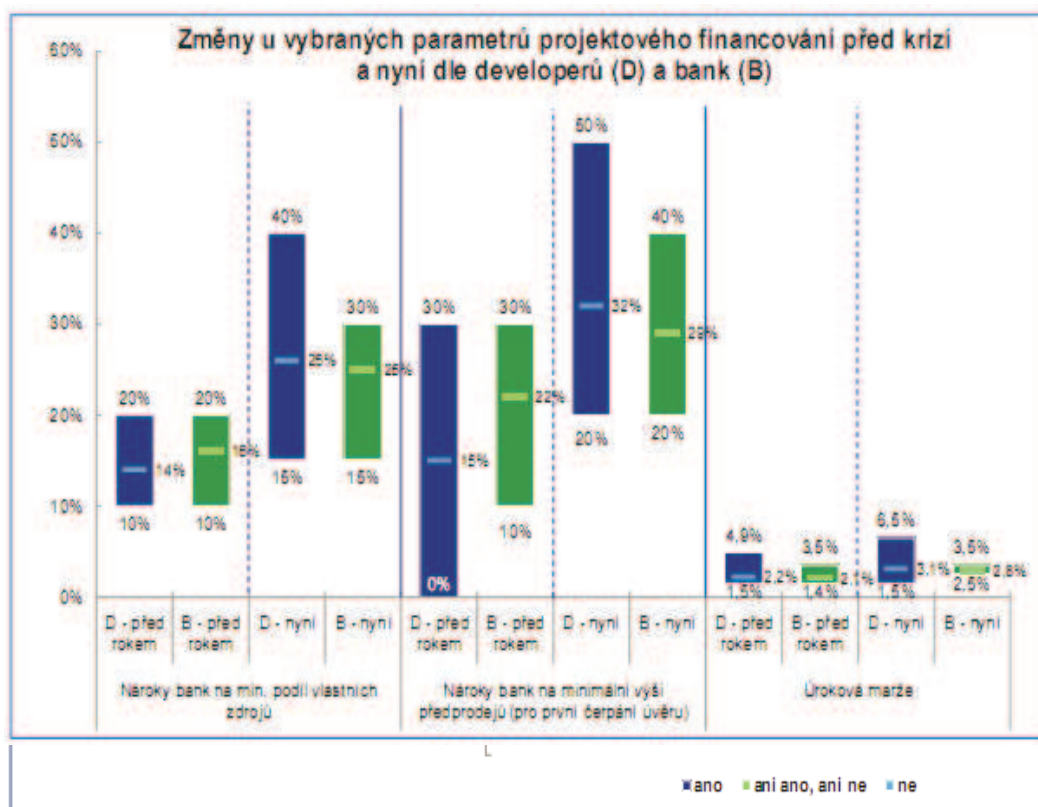
Meziroční růst reálného HDP (%) – Česko



Zdroj: Český statistický úřad – euroekonom.cz

Příloha č. 12 - Projektové financování

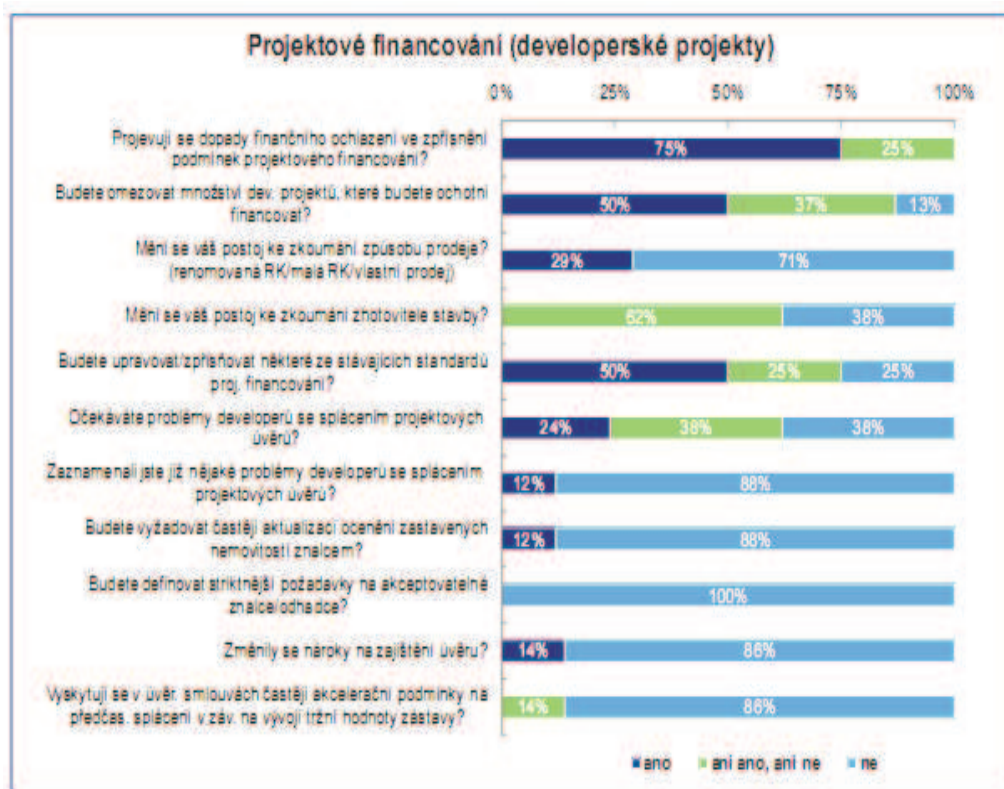
strana 1 z 1



Zdroj: Deloitte Central Europe Holdings Limited.

Příloha č. 13 - Projektové financování (developerské projekty)

strana 1 z 1



Zdroj: Deloitte Central Europe Holdings Limited